



VÝROČNÍ ZPRÁVA

PASSERINVEST GROUP, a.s.

2015

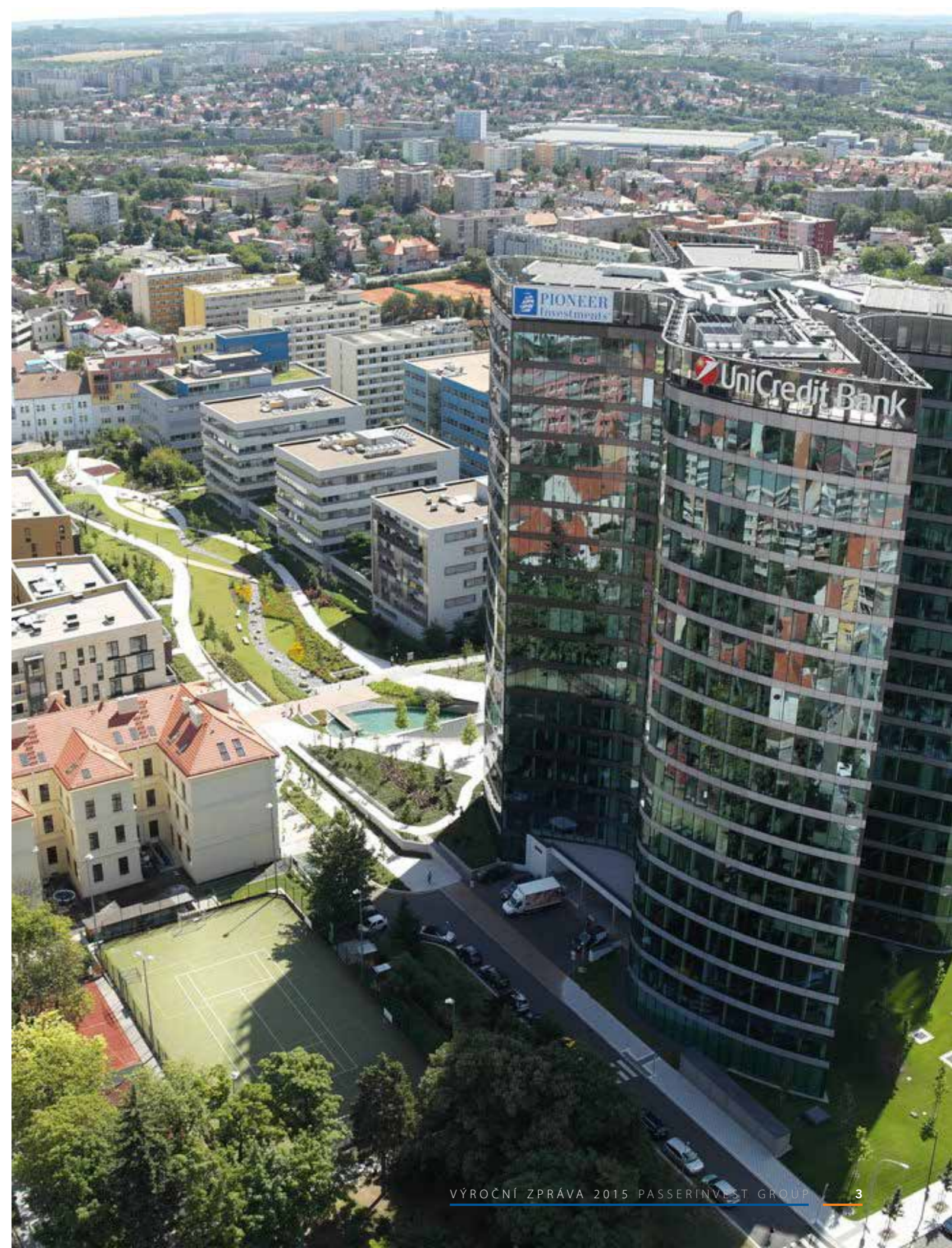
PASSERINVEST
GROUP

VIZE

PROSPERUJÍCÍ FIRMA
SE SPOKOJENÝMI
ZAMĚSTNANCI

„Naším posláním zůstává i nadále usilovat o podnikání v souladu s Boží vůlí. Činnost developera vyžaduje trpělivost v dlouhodobé a systematické práci. Chceme v ní zodpovědně pokračovat a připravovat tak pro naše zákazníky kvalitní, uživatelsky příjemné kancelářské a obytné plochy, doplněné o ucelenou síť obchodů, restaurací a služeb. Neméně důležitou součástí naší práce zůstává i kreativní urbanistická a architektonická tvorba v oblastech našeho podnikání.“

Radim Passer,
předseda představenstva a zakladatel PASSERINVEST GROUP, a.s.



OBSAH

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI 2015	06
POHLED NA ROK 2015 – ÚVODNÍ SLOVO	09
PROFIL SPOLEČNOSTI	10
PŘEDSTAVENSTVO	12
DOZORČÍ RADA	12
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ	14
BB CENTRUM	15
HISTORIE SPOLEČNOSTI	18
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	20
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	26
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	29
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	31
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	32
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	34
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ – ZPRÁVA O VZTAZÍCH	44
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	52
KONTAKT	69



V ROCE 2015 PŘIBYLO DALŠÍCH

6 500 m²

RELAXAČNÍCH A ZELENÝCH
PLOCH V AREÁLU BB CENTRA

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI 2015



Kolaudace nové budovy
DELTA v BB Centru
léto 2015

41 400^{m²}

Přes **41 400 m²** kancelářských
prostor s unikátní kancelářskou
plochou o velikosti **4 500 m²**
v jednom patře

1.

Největší dokončená
administrativní budova
v České republice v roce 2015

6 500^{m²}



Nový Park Brumlovka v pražském BB Centru:
I. etapa – více jak **6 500 m² relaxačních ploch** s výraznou dominantou –
moderním dětským hřištěm s mnoha herními prvky



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



Akvizice budovy BETA v BB Centru
do portfolia skupiny **PASSERINVEST**
– prosinec 2015



Prodej poslední bytové jednotky
v Rezidenčním parku Baarova, který je součástí
multifunkčního areálu BB Centrum



Budova G získala certifikát **BREEAM**, světové
metody sloužící k hodnocení staveb z pohledu jejich
udržitelnosti, na úrovni **Very Good**

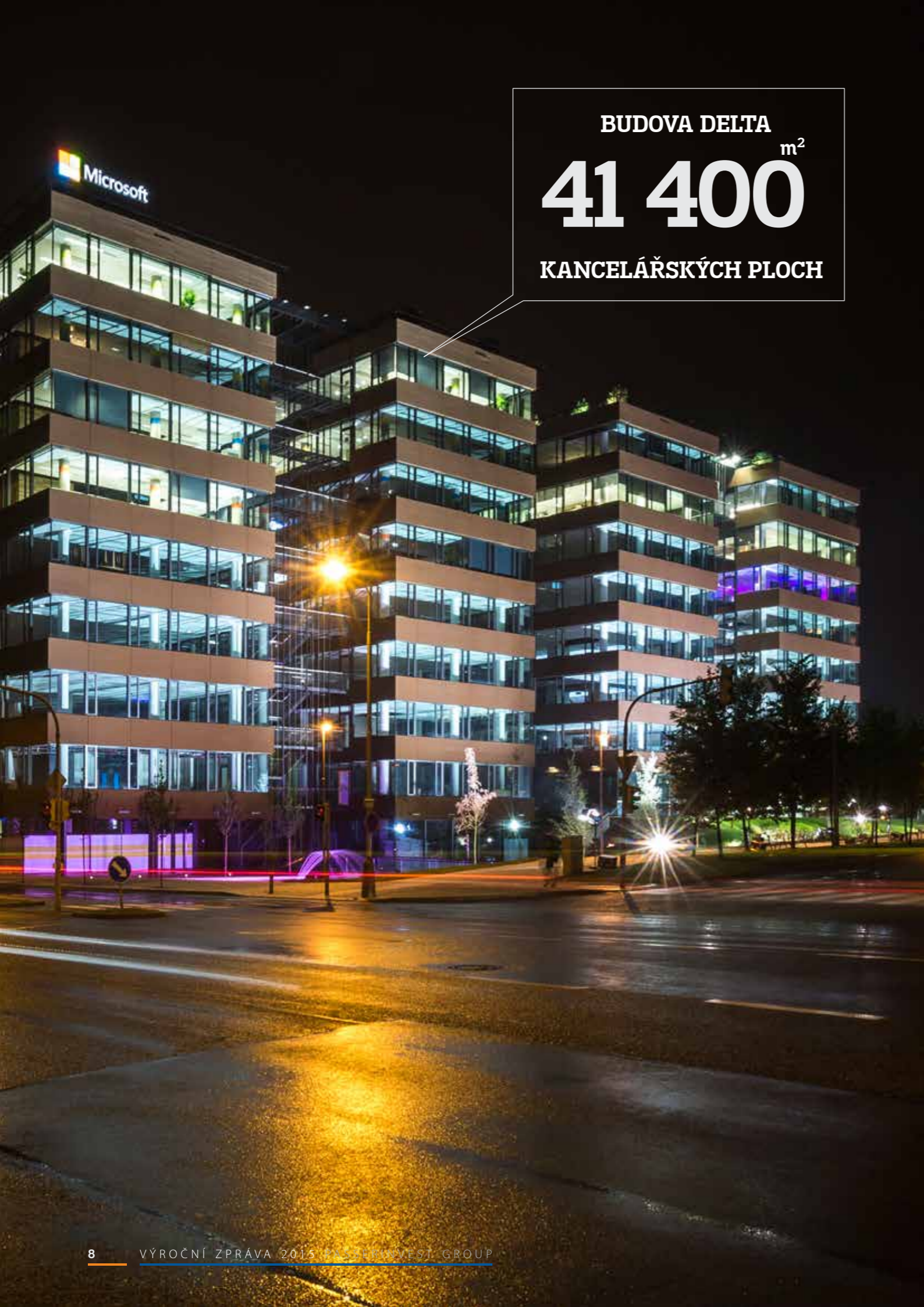


**Získání nových významných nájemců, expanze
a renegociace stávajících klientů** v kancelářských
a obchodních prostorách **v BB Centru a projektu
NOVÁ KAROLINA Park** – Microsoft, HP, Momento,
Megapixel



„V roce 2015 se podařilo dokončit akvizici budovy BETA. V souladu s naší strategií
jednáme o dalších akvizicích a věříme, že se nám i v budoucnu bude dařit
naplňovat obchodní cíle tak jako doposud.“

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



BUDOVA DELTA
41 400 m²
KANCELÁŘSKÝCH PLOCH

POHLED NA ROK 2015



Rokem 2015 jsme dovršili 24 let od založení společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. Jsem hrdý na to, že jsem součástí této firmy, protože díky tomu spolupracuji s výbornými lidmi, experty v oboru, a zároveň jsem v neustálém kontaktu s našimi zákazníky, nájemci, kteří svými podněty pomáhají v naplňování naší vize.

Rok 2015 byl pro nás významný z několika pohledů.

V rámci našeho klíčového projektu BB Centrum v Praze 4 jsme dokončili největší kancelářskou budovu, která byla v tomto roce v České republice postavena – budovu DELTA. A co více, kancelářské prostory budovy DELTA jsme téměř kompletně naplnili. Za své sídlo si ji zvolily renomované společnosti Microsoft, Hewlett Packard a ABB.

I nadále jsme pokračovali v naší strategii zpětného odkupu budov v rámci BB Centra a ke konci roku se nám podařila významná akvizice budovy BETA. Dále jsme renovovali další významný objekt, budovu ALPHA, která přibyla do portfolia skupiny v prosinci roku 2014.

Jako další významný dokončený projekt v BB Centru hodnotím celkovou revitalizaci areálu v podobě otevření nového Parku

Brumlovka I., který slouží jako relaxačně-pracovní místo pro všechny nájemce nebo jako volnočasový prvek s dětským hřištěm pro širokou veřejnost z okolí.

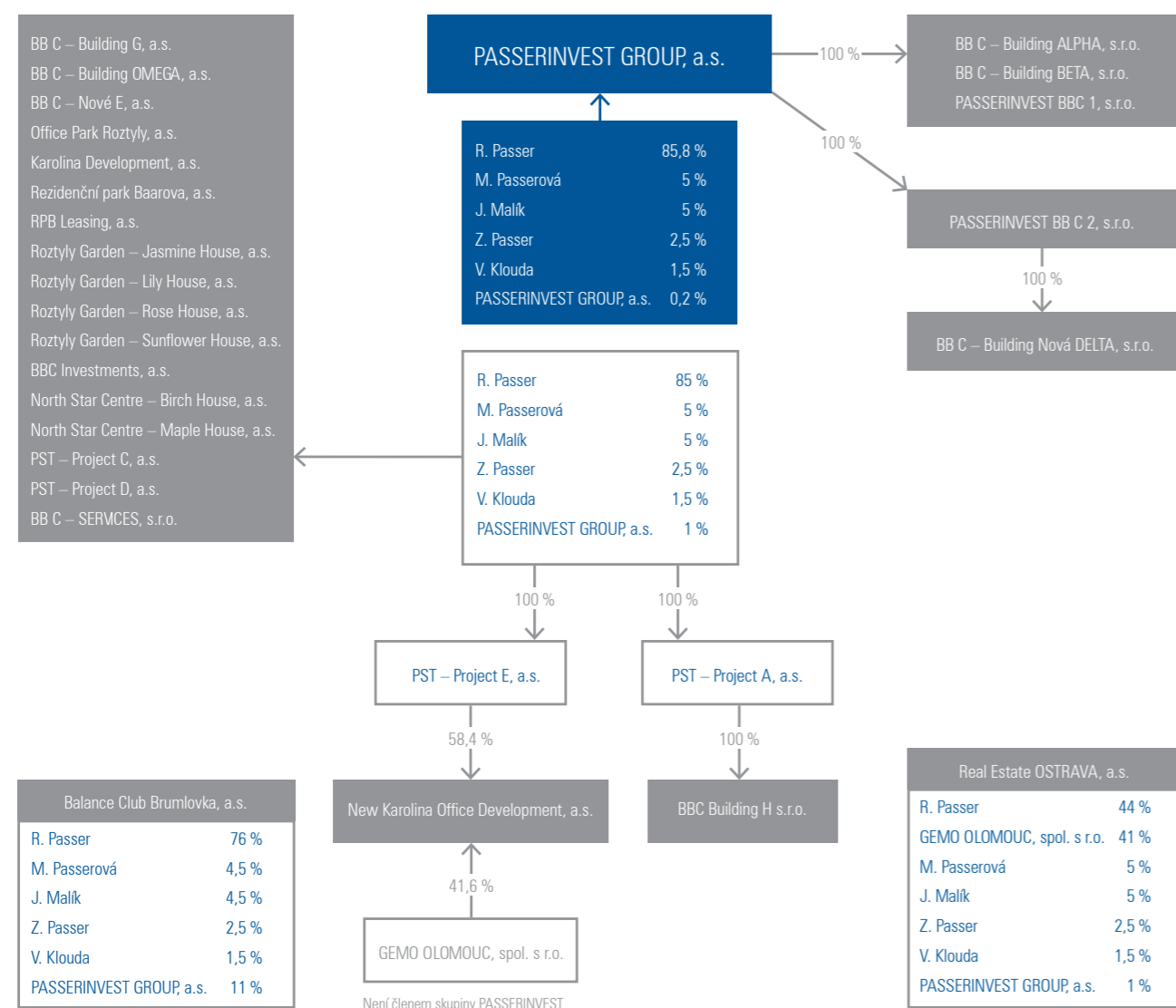
Nejen díky těmto úspěchům se nám v roce 2015 dařilo růst a skupina PASSERINVEST je připravena na expanzi i v letech budoucích. Jsem nesmírně rád, že se nám daří budovat toto „malé město ve městě“, které i nadále tvoří náplň mé celoživotní profesní kariéry. Poděkování tedy patří jak kolegům ve vedení společnosti a zaměstnancům, tak zákazníkům i obchodním partnerům. Zároveň cítím velikou vděčnost vůči Pánu Bohu i za to, že smím vykonávat práci, která mne obrovsky baví.

Radim Passer
PASSERINVEST GROUP, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., česká developerská a investiční společnost, je základním kamenem podnikatelského uskupení Radima Passera (skupina PASSERINVEST). V této skupině je nositelem podnikatelského know-how, plní roli servisní organizace a částečně je také investorem jejich projektů. PASSERINVEST GROUP, a.s., disponuje početným týmem prvotřídních profesionálů ze všech oblastí komerčního developmentu a je spojována především s realizací nejúspěšnějšího a nejrozsáhlejšího českého developerského projektu – multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4 a kancelářské části projektu Nová Karolina Park v Ostravě.

Organigram skupiny PASSERINVEST



PASSERINVEST GROUP, a.s., si své velmi dobré jméno vybudovala a nadále buduje především seriózním přístupem, otevřeností, transparentností i flexibilitou.

Díky PASSERINVEST GROUP, a.s., a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli více než dvacet let plnohodnotný městský multifunkční komplex, areál BB Centrum, který rozhodně nelze nazývat jen administrativním centrem. Kromě moderních administrativních budov, obchodů, restaurací a služeb jsou zde nové domy přinášející komfortní bydlení, široká občanská vybavenost včetně základní a mateřskou školu, společenské a kulturní centrum, dětská hřiště a sportoviště, fitness a wellness včetně velkorysých parků s vodními prvky a travnatými plochami pro relaxaci a zábavu. Samozřejmostí je dostatek parkovacích míst včetně veřejných parkovišť. Jde o ojedinělý projekt i v evropském měřítku. Jeho rozsah, dlouhodobě velmi úspěšný provoz a další plánovaný rozvoj potvrzují, že se jedná o náročný, ale zároveň velmi dobře promyšlený a realistický plán.

Developerské aktivity PASSERINVEST GROUP, a.s., se neomezují pouze na hlavní město České republiky. V Ostravě, moravské metropoli s vysokým potenciálem, vybudovala architektonicky ojedinělý projekt Nová Karolina Park. Je citlivě umístěn do nově urbanizovaného území Ostravy a tvoří pomyslnou vstupní bránu ve směru od historického jádra města. Prvotřídní kancelářské a obchodní plochy zde doplňuje zelené atrium, které je pojato jako klidová, relaxační zóna.

Úspěšným etablováním těchto projektů na trhu, které dlouhodobě potvrzují svým trvalým zájmem noví nájemci i stávající klienti, získala PASSERINVEST GROUP, a.s., 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.

PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje v rámci své podnikatelské činnosti společnostmi skupiny PASSERINVEST zejména následující služby:

- řízení projektů v developerské fázi (tzv. project management);
- provozní správa budov (tzv. property management);
- zprostředkování prodeje a pronájmu;
- řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management);
- poskytování půjček a kapitálu projektovými společnostmi skupiny PASSERINVEST.

Obchodní firma: PASSERINVEST GROUP, a.s.
Právní forma: akciová společnost
Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. října 1999
Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 6173
Identifikační číslo: 261 18 963
Základní kapitál: 4 mld. Kč (26. 4. 2016)
Internet: www.passerinvest.cz

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva



Ing. Vladimír Klouda
místopředseda představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



Ing. Ondřej Plocek
člen představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady



NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

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

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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



BB CENTRUM

Where Business
Comes to Life

ROZLOHA

250 000 m²

12 ADMINISTRATIVNÍCH BUDOV

MULTIFUNKČNÍ BUDOVA
BRUMLOVKA

ŠKOLA A ŠKOLKA
ELIJÁŠ

SPOLEČENSKÉ CENTRUM
BETHANY

2 REZIDENČNÍ PROJEKTY
RESIDENCE BB CENTRUM A REZIDENČNÍ PARK BAAROVA

PŘES 12 000 PRACOVNÍCH MÍST

PŘES 70 ZÁKAZNÍKŮ Z ŘAD ČESKÝCH
A MEZINÁRODNÍCH FIREM,
VÍCE JAK 50 OBCHODŮ A SLUŽEB

PASSERINVEST GROUP, a.s.
JE DEVELOPEREM MULTIFUNKČNÍHO AREÁLU BB CENTRUM



**BUDOVA
FILADELFIE**

**BUDOVA
ALPHA**

BRUMLOVKA

**BUDOVA
BETA**

**BUDOVA
H**

**BUDOVA
G**

**BUDOVA
DELTA**


BBCENTRUM
*Where Business
 Comes to Life*

 **OBJEKTY VLASTNĚNÉ PASSERINVEST GROUP, a.s.**

 **OBJEKTY VLASTNĚNÉ SKUPINOU PASSERINVEST**

HISTORIE SPOLEČNOSTI

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., byla založena dle zakladatelské listiny ze dne 15. září 1999 společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku a vznikla dne 7. října 1999.

V roce 2000 převedla společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., všech svých 100 % akcií ve společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., na fyzické osoby. Hlavním akcionářem a vlastníkem 80 % akcií ve společnosti se stal pan Radim Passer, jenž svůj podíl následně navýšil až na současných 85 % akcií.

Společnost je součástí skupiny PASSERINVEST, která byla založena v roce 1991 a jejíž vizitkou je zejména multifunkční areál BB Centrum v Praze 4 – Michli, jehož název je tvořen z místopisných názvů ulice Baarova a budovy Brumlovka.



NOVÁ KAROLINA PARK

Realizované projekty skupiny PASSERINVEST

1991	Založení skupiny PASSERINVEST		
1992–1997	Kanceláře a obchody, Vinohradská 37, Praha 1		
	Bytový projekt Nad Petruskou 3, Praha 2		
	Bytový projekt Na Vyhlídce, Praha 9		
1998	BUDOVA C (BB Centrum)	– plocha 12 000 m ² ,	celková investice 670 mil. Kč
1999	BUDOVA B (BB Centrum) Založení PASSERINVEST GROUP, a.s.	– plocha 16 500 m ² ,	celková investice 750 mil. Kč
2002	RESIDENCE BB CENTRUM	– plocha 2 600 m ² ,	celková investice 100 mil. Kč
	BUDOVA A (BB Centrum)	– plocha 22 100 m ² ,	celková investice 1 050 mil. Kč
	BUDOVA D (BB Centrum) OFFICE PARK (BB C Villas – BB Centrum)	– plocha 4 000 m ² , – plocha 8 000 m ² ,	celková investice 210 mil. Kč celková investice 300 mil. Kč
2003	BUDOVA ALPHA (BB Centrum)	– plocha 12 700 m ² ,	celková investice 520 mil. Kč
2005	BUDOVA BETA (BB Centrum)	– plocha 19 500 m ² ,	celková investice 810 mil. Kč
2006	BUDOVA GAMMA (BB Centrum)	– plocha 30 000 m ² ,	celková investice 1 430 mil. Kč
2007	BUDOVA BRUMLOVKA (BB Centrum)	– plocha 6 000 m ² ,	celková investice 400 mil. Kč
	BUDOVA E (BB Centrum)	– plocha 14 700 m ² ,	celková investice 770 mil. Kč
2009	SPOLEČENSKÉ CENTRUM BETHANY (BB Centrum)	– plocha 2 200 m ² ,	celková investice 100 mil. Kč
2010	BUDOVA FILADELFIE (BB Centrum)	– plocha 34 000 m ² ,	celková investice 2 560 mil. Kč
	ZÁKLADNÍ ŠKOLA ELIJÁŠ (BB Centrum)	– plocha 3 500 m ² ,	celková investice 100 mil. Kč
2012	REZIDENČNÍ PARK BAAROVA (BB Centrum)	– plocha 13 000 m ² ,	celková investice 820 mil. Kč
	NOVÁ KAROLINA PARK (OSTRAVA)	– plocha 28 500 m ² ,	celková investice 1 220 mil. Kč
2013	BUDOVA G (BB Centrum)	– plocha 6 700 m ² ,	celková investice 350 mil. Kč
2014	Akvizice budovy ALPHA v BB Centru		
2015	BUDOVA DELTA (BB Centrum)	– plocha 41 400 m ² ,	celková investice 2 166 mil. Kč
	Akvizice budovy BETA v BB Centru		

LEGENDA

- Objekty vlastněné PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Objekty vlastněné skupinou PASSERINVEST

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST



„Přál bych si, aby naše společnost byla známá jako ta firma, která změnila výraz tradičního developmentu, jako firma, která dokázala vybudovat BB Centrum jako jedinečné místo, jež přináší užitek všem – firmám, jednotlivcům, české společnosti obecně.“

Radim Passer, předseda představenstva a zakladatel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



„Náš přístup znamená garanci kvality poskytovaných služeb a férový přístup ve všem, co děláme.“

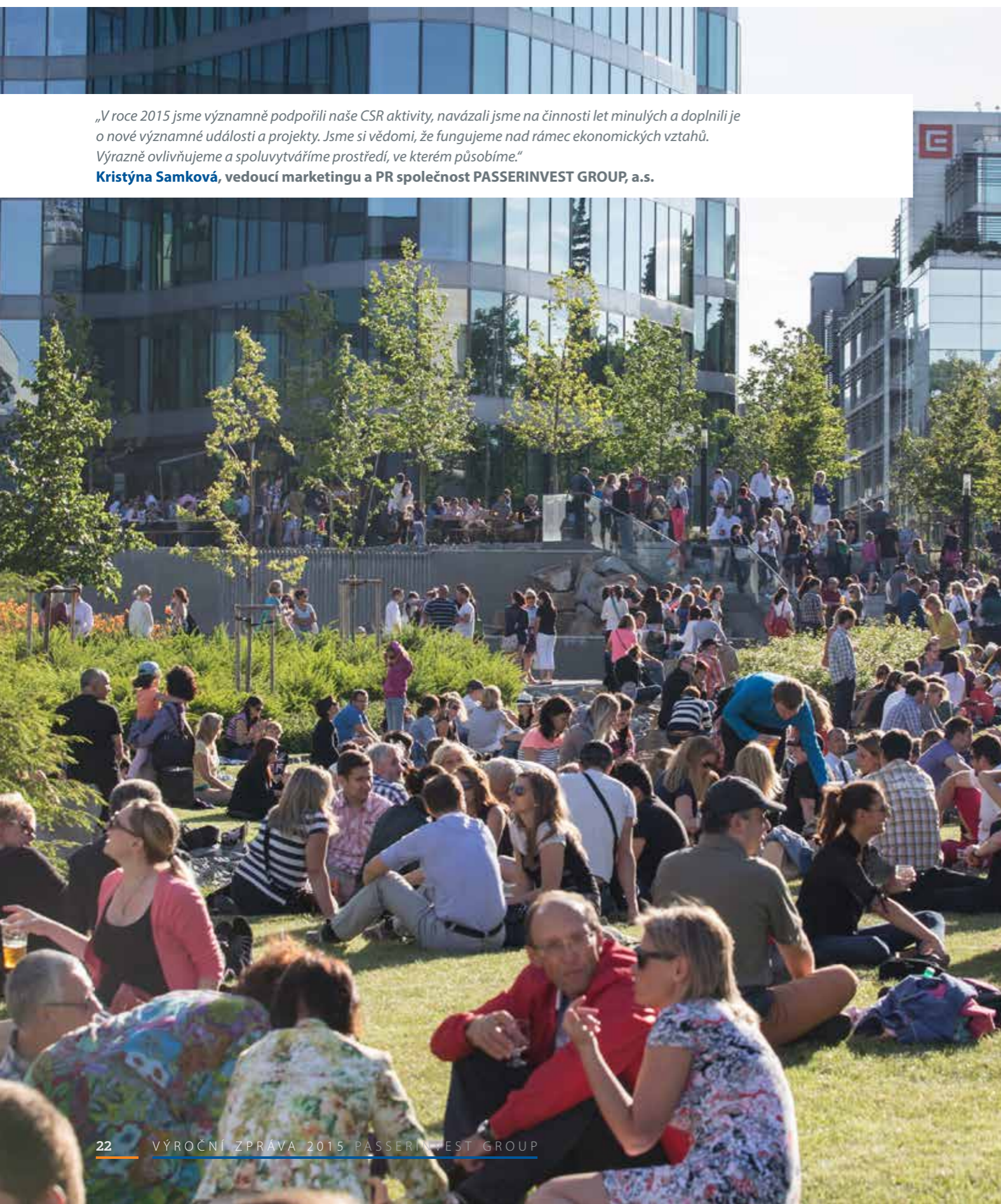
Martin Unger, člen představenstva a ředitel developmentu společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



Z BB Centra se postupně vytváří malé město ve městě. Prostřednictvím dílčích projektů společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., propojuje pracovní i soukromé životy všech lidí, kteří v BB Centru pracují, žijí nebo ho navštěvují. Společně s širokou strukturou obchodních partnerů a dodavatelů vzniká místo, které vytváří výborné pracovní podmínky a příležitosti, podporuje vzdělávání, rozšiřuje a zušlechťuje zelené plochy.

„V roce 2015 jsme významně podpořili naše CSR aktivity, navázali jsme na činnosti let minulých a doplnili je o nové významné události a projekty. Jsme si vědomi, že fungujeme nad rámec ekonomických vztahů. Výrazně ovlivňujeme a spoluvytváříme prostředí, ve kterém působíme.“

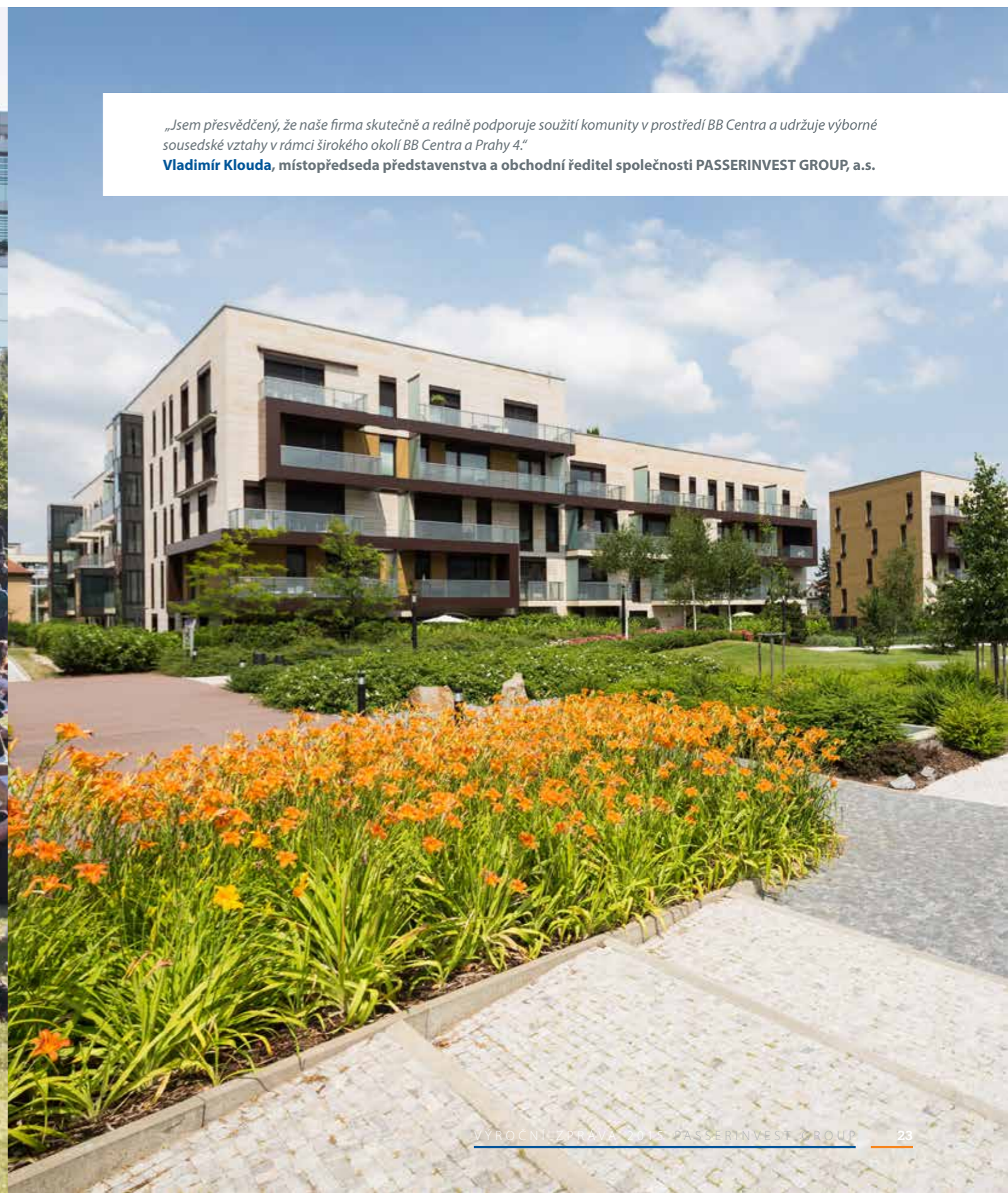
Kristýna Samková, vedoucí marketingu a PR společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



BB Centrum je místem, kde se propojují různé profese a způsoby práce, systémy vzdělávání i možnosti trávení volného času. Proto společenskou odpovědnost (CSR) chápe PASSERINVEST GROUP, a.s., jako nedílnou a přirozenou součást každodenní činnosti firmy a zaměstnanců.

„Jsem přesvědčený, že naše firma skutečně a reálně podporuje soužití komunity v prostředí BB Centra a udržuje výborné sousedské vztahy v rámci širokého okolí BB Centra a Prahy 4.“

Vladimír Klouda, místopředseda představenstva a obchodní ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Výsledkem zájmu společnosti PASSERINVEST GROUP, a. s., o životní prostředí a neustávajícího nadšení vytvořit z BB Centra unikátní místo pro život, práci i volný čas je současný a stále se rozvíjející „zelený“ koncept BB Centra směřující k podpoře udržitelnosti životního prostředí. Administrativní budovy BB Centra splňují nejen náročné požadavky na prvotřídní a prakticky řešené komfortní kancelářské prostory nejvyšší kvality, ale zároveň jsou certifikovány dle metody BREEAM, která zaručuje vysokou kvalitu staveb z pohledu jejich dlouhodobé udržitelnosti. Administrativní budovy nejsou pro skupinu PASSERINVEST pouhé účelné kanceláře, ale je zde dodržován bezesbýtku zelený koncept přirozeného propojení městského života s přírodou. Budovy tak doprovází rozlehlé střešní zahrady, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami, a relaxační zóny pro chvíle odpočinku. Bohatá zeleň se ovšem nenachází jen na střeších či v bezprostřední blízkosti jednotlivých budov. V celém komplexu BB Centra jsou rozsáhlé parterové úpravy s nadstandardně pojatou zelení a s mnoha vodními prvky, jakými jsou například fontány či jezírka. U nejnovější budovy DELTA vzniklo i originální umělé říční koryto, využívající zachycovanou dešťovou vodu pro navazující zelený koridor.

V areálu BB Centra se nachází dva velké parky. Každý o ploše jednoho hektaru. Baarův park v severní části BB Centra má rekreační zónu s lavičkami, hřiště na pétanque a řadu dalších netradičních atrakcí pro děti i dospělé. Druhým parkem je aktuálně budovaný Park Brumlovka, jehož první etapa, čítající kromě rozlehlých travnatých ploch se stromy i velké moderní dětské hřiště s mnoha herními prvky, byla dokončena v roce 2015 a v následujících letech je počítáno s jeho dalším výrazným rozšířením. Šetrnost k životnímu prostředí dokládá zavedení dvou elektrobuses v únoru 2016 na trasy pravidelných linek spojujících multifunkční areál BB Centrum a stanici metra Budějovická, čímž byla ekologickou cestou posílena dopravní obslužnost areálu. Elektrobuses výrazně přispívají ke snížení skleníkových plynů v oblasti a také ke snížení hlukosti a zvýší komfort přepravy cestujících. Současně tak přispívají ke snižování počtu osobních automobilů v areálu.

Podpora zdravého životního stylu

V rámci budování BB Centra PASSERINVEST GROUP, a.s., podporuje i zdravý životní styl. Příkladem může být vybudované unikátní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka nebo pravidelně se konající fotbalové turnaje či organizace Dne zdraví pro areálové nájemce i širší veřejnost. Parky a hřiště BB Centra pak nacházejí využití u běžců při jejich pravidelných joggingových trénincích, u hráčů tenisu nebo pétanque. Rozsáhlé možnosti venkovního využití ocení pak především děti při svých sportovních a herních aktivitách na několika pro ně speciálně navržených hřištích. Zdravý životní styl je v rámci areálu podporován i širokou nabídkou zdravého stravování, které je hojně zastoupeno několika provozovny nabízejícími pokrmy z kuchyní celého světa včetně vegetariánských a veganských.



Ekonomický přínos a budování férového obchodního prostředí

CSR vnímá PASSERINVEST GROUP, a. s., také jako odpovědnost vůči svým zákazníkům a obchodním partnerům. Již od samotného vzniku společnosti byly dobré vztahy s klienty samozřejmostí a nutností, která se v PASSERINVEST GROUP, a. s., dodržuje bezesbýtku. Transparentní přístup k podnikání, odmítání korupce a za každých okolností smysl pro fair-play je základním kamenem rozvoje BB Centra i dalších aktivit společnosti.

Pestré množství obchodů, široká síť stravovacích zařízení nejrůznějšího druhu a dalších služeb nezbytných pro pohodlný a plnohodnotný dennodenní život je základem filozofie dobrého soužití PASSEINVEST GROUP, a.s., s klienty a partnery.

Rozšiřujeme rozhled i v sociální sféře

PASSERINVEST GROUP, a. s., se věnuje i kultuře a zájmovým činnostem v době odpočinku a relaxace. V rámci doprovodných programů BB Centra organizuje společnost Dětský den, promítá filmy v rámci letního kina Kinobus nebo pravidelně pořádá oblíbený letní koncert populárních skupin či osobností v Baarově parku s bohatým doprovodným programem. V roce 2015 přibyla v Baarově parku speciální veřejná knihovna v rámci projektu Adoptuj Knihobudku. Jde o bývalou telefonní budku nabízející půjčení knih zdarma. Další Knihobudka je připravována do Parku Brumlovka a do areálu Nová Karolina Park v Ostravě. Další zajímavé akce organizuje společenské centrum Bethany a BB Centrum Klub, který sdružuje rezidenty bydlící v bezprostředním okolí BB Centra. Důraz společnost klade i na rozvoj oblastí v návaznosti na přání konkrétních osob. K tomu jí pomáhají pravidelné průzkumy spokojenosti a přímá komunikace s nájemci i rezidenty. Samozřejmostí je neustálý rozvoj široké sítě obchodů a služeb, revitalizace veřejných ploch nebo i jednotlivé dílčí projekty, jakým je například noční hlídka zajišťující v areálu bezpečnost, sběr textilu potřebným, bezbariérový přístup do všech budov a mnoho dalšího.

PASSERINVEST GROUP, a.s., podporuje sociálně znevýhodněné skupiny i konkrétní osoby. Pomáhá zejména dětem po mozkové obrně, konkrétně Asociaci pomoci postiženým ADELI, již několikátým rokem podporuje seniory z městské části Praha 4 a v roce 2015 k tomu přidala spolupráci s nadací Krása pomoci či jednorázově finančně podpořila například Nadaci ADRA, která pomáhala s obnovou následků zemětřesení v Nepálu v roce 2015.



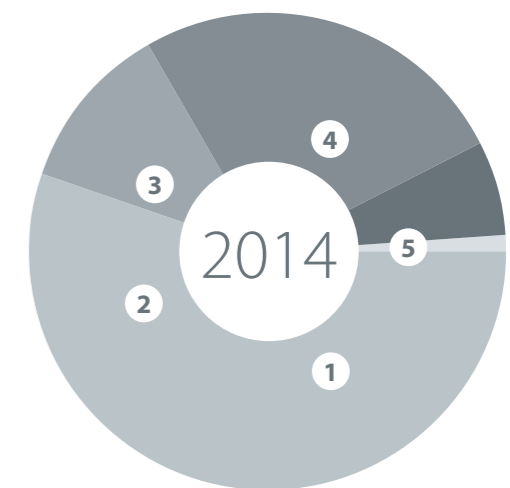
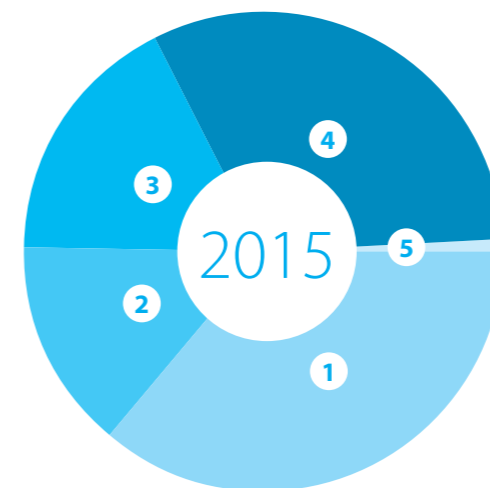
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2015 kladného výsledku hospodaření ve výši 2 071 tis. Kč (2014: 9 494 tis. Kč). Hlavním cílem PASSERINVEST GROUP, a.s., je efektivní plnění úlohy servisní organizace skupiny PASSERINVEST a správa nemovitostí, které PASSERINVEST GROUP, a.s., má ve svém majetku.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2015	2014
Provozní výsledek hospodaření	6 837	15 649
Finanční výsledek hospodaření	-2 118	-2 696
Daň z příjmů za běžnou činnost	-2 648	-3 459
Výsledek hospodaření za účetní období	2 071	9 494

V roce 2015 navýšila společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., rozsah některých služeb poskytovaných společností ve skupině PASSERINVEST. Hlavní nárůst je spojen s poskytováním asset managementu, jelikož PASSERINVEST GROUP, a.s., nyní spravuje více dokončených investičních produktů a na druhou stranu řídí méně projektů v developerské fázi, čemuž odpovídá i pokles tržeb za služby project managementu. Ve spojitosti s tímto navýšením a cíli společnosti v budoucnu došlo rovněž k personálnímu posílení společnosti, což mělo vliv na růst mzdových nákladů.

Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (v tis. Kč)	2015	2014
1 project management	35 584	50 371
2 property management	13 968	10 346
3 zprostředkování prodeje a pronájmu	16 924	23 436
4 asset management	31 059	5 904
5 ostatní	791	784
CELKEM	98 326	90 841



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

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

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

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

Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management) spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a s tím spojené maximalizování hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy zpravidla jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě a vyjednávání prodeje aktiva.

PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní prostřednictvím dceřiných společností pět moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu BB Centrum na Praze 4.

Společnost	Budova	Rok dokončení budovy	Velikost budovy v m ²	Celková pronajatost**
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	FILADELFIE	2010	34 000	99 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	BRUMLOVKA	2007	6 000	100 %
BB C - Building Nová Delta, s.r.o.*	DELTA	2015	41 400	86 %
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	ALPHA	2003	12 700	56 %
BB C - Building BETA, s.r.o.	BETA	2005	19 500	70 %

* BB C - Building Nová DELTA, s.r.o., je vlastněna společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., která je dceřinnou společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

** Celková pronajatost budovy dle podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k 31. prosinci 2015

Akvizice budov ALPHA (pořízení v roce 2014) a BETA (pořízení v roce 2015) byly z části financovány prostřednictvím emise dluhopisů z roku 2014 ve výši 550 000 tis. Kč. Výše úrokových nákladů na dluhopisy v roce 2015 byla 28 870 tis. Kč (2014: 9 969 tis. Kč). Na druhou stranu PASSERINVEST GROUP, a.s., vykázala v rámci finančního výsledku hospodaření výnosové úroky z titulu poskytnutých zápůjček a úvěrů ve výši 29 039 tis. Kč (2014: 2 131 tis. Kč).

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním úkolem PASSERINVEST GROUP, a.s., zůstává i do budoucna poskytování servisních služeb skupině PASSERINVEST, zejména v lokalitě pražského BB Centra s cílem zajistit jeho dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, které se v této lokalitě nacházejí.

PASSERINVEST GROUP, a.s. plánuje i v roce 2016 pokračovat v nákupu dalších vybraných budov BB Centra a upevnit tím kontrolu nad řádným chodem tohoto administrativního komplexu.

PASSERINVEST GROUP, a.s. již podepsala nezávaznou dohodu o nákupu dalších dvou administrativních budov v BB Centru s jejich současným vlastníkem IMMOFINANZ AG. Ve spojitosti s plánovanými akvizicemi se zvažuje další emise dluhopisů, která by měla navázat na úspěšnou emisi dluhopisů, jež proběhla v roce 2014.

OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni do data sestavení výroční zprávy

Dne 23. prosince 2015 rozhodli akcionáři společnosti o navýšení základního kapitálu o 2 700 000 tis. Kč, které bylo zapsáno do obchodního rejstříku 21. ledna 2016. Celková výše základního kapitálu tak nově činila 3 500 000 tis. Kč. Dne 13. dubna 2016 rozhodla valná hromada o dalším navýšení základního kapitálu o 500 000 tis. Kč na celkovou částku 4 000 000 tis. Kč, což bylo zapsáno do obchodního rejstříku 26. dubna 2016.

Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací půjček, které akcionáři poskytli společnosti v souvislosti s akvizicemi budov FILADELFIE, BRUMLOVKA a DELTA prostřednictvím dceřiných společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost v rámci svých podnikatelských aktivit postupuje vždy dle zákonných norem a standardů zohledňujících dopady předmětu činnosti na životní prostředí.

Společnost eviduje k 31. prosinci 2015 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	41	
z toho ženy	22	53,7 %
z toho muži	19	46,3 %
z toho zaměstnanci se zdravotním znevýhodněním či postižením	1	2,4 %

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

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

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

Informace o pořízování vlastních akcií

Společnost nerealizovala v roce 2015 nákup vlastních akcií.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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 2015 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 26. 4. 2016

Ing. Vladimír Klouda
místopředseda představenstva

Ing. Martin Unger
člen představenstva



ZPRÁVA NEZAVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.**
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2015

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, 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 odpovědnost 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.

SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: http://www.spaudit.cz
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 73523

strana 1 z 2

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevzdáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 26. 4. 2016



SP Audit, s.r.o.

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

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

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 2

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“) za rok 2015

ze dne 17. března 2016

OBSAH

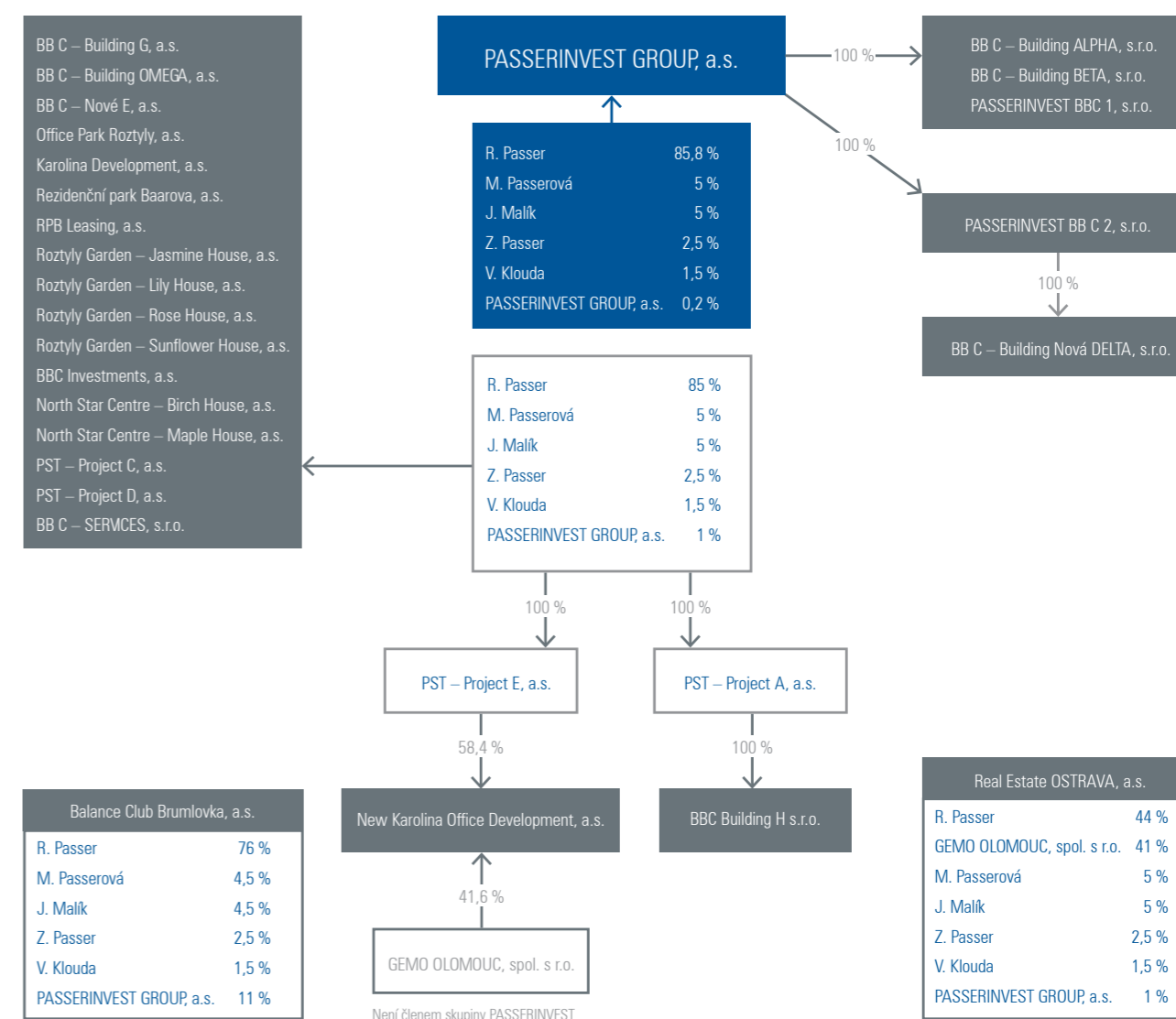
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ
 - 1.1 PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST
 - 1.2 OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDÁJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM
2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ
3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI
4. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDÁJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU
5. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI
6. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBE) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK
7. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI
8. OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ
9. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma:	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	261 18 963
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 6173
Základní kapitál Společnosti:	zapsaný k 31. 12. 2015 ve výši 800 000 000 Kč. Dne 21. 1. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu na výši 3 500 000 000 Kč.
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, listinná podoba
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	7. 10. 1999

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2015

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST



Změny ve struktuře podnikatelského seskupení v období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015

- a) dne 16. 1. 2015 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BBC Alpha NewCo, s.r.o., nově na BB C – Building ALPHA, s.r.o.;
- b) dne 31. 3. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze sloučením mezi společnostmi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.) a BB C – Nová Brumlovka, a.s., (jako zanikající společnost I.) a současně rozdělením sloučením části jmění BB Centrum – FILADELFIE, a.s., (jako zanikající společnost II.) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.), dále pak zbývající část jmění BB Centrum – FILADELFIE, a.s., (jako zanikající společnost II.) přešla v důsledku fúze rozdělení štěpením sloučením na BB C - SERVICES, s.r.o., (jako nástupnická společnost I.), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 2. 2015;
- c) dne 16. 6. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze rozdělení odštěpení se vznikem nové společnosti, kterou přešla část jmění společnosti BB C - SERVICES, s.r.o., (jako rozdělovaná společnost) na společnost BB C – SERVICES - Delta, s.r.o., (jako nástupnická společnost), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 5. 2015;
- d) dne 16. 6. 2015 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
- e) dne 10. 7. 2015 nabyla společnost PST – Project E, a.s., od jiného akcionáře Multi Veste 260 B.V. dalších 6,6 % akcionářského podílu na společnosti New Karolina Office Development, a.s.;
- f) dne 27. 10. 2015 nabyla společnost od jiného akcionáře PhDr. Jana Vrabce dalších 10 % akcionářského podílu na společnosti Balance Club Brumlovka, a.s.;
- g) dne 10. 12. 2015 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnost BB C – Building BETA, s.r.o.;
- h) dne 14. 12. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze splynutím se vznikem nové společnosti mezi společnostmi BB C – Building DELTA, a.s., (jako zanikající společnost I.) a BB C – SERVICES - Delta, s.r.o. (jako zanikající společnost II.) a BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (jako nástupnická společnost), a to vše dle projektu přeměny ze dne 17. 7. 2015;
- i) dne 22. 12. 2015 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., od původních společníků 100 % obchodního podílu na společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.;
- j) dne 23. 12. 2015 valná hromada společnosti (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 2,7 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům společnosti, kromě společnosti jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 21. 1. 2016.

1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále ovládající (vlivnou) osobou ve společnostech PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., a RPB – Penthouse, a.s., u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., je ovládající osobou, jakožto jediný společník se 100% obchodním podílem ve společnostech S-INVESTMENT, s.r.o., a S-LEASING, s.r.o., kde nepřímo ovládající (vlivnou) osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli servisní organizace a částečného investora ostatním projektovým společnostem ovládaným stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti

Přímo ovládající (vlivnou) osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, jakožto majoritní společník s 85,7714% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

4. Právní vztahy mezi Společností a ovládající (vlivnou) osobou

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

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 skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách, popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2015

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 10. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2014.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015

1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 2. 4. 2013, 19. 12. 2013, 25. 3. 2014, 24. 4. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
2. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem ze dne 30. 3. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2024.
3. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 29. 6. 2015.
4. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem a společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou ze dne 22. 12. 2015.
5. Smlouva o upsání akcií Společnosti, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (jako upisovatel) a Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako další upisovatelé) ze dne 23. 12. 2015.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015 nebyly uskutečněny.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2015

1. Plnění z uvedených smluv bod 4b) 5. a bod 5b) 56., které souvisí se smlouvou bod 4b) 2. a dohodou bod 4b) 4.
2. Další ostatní plnění ve výši 10 % vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnily.

5. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

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 skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 5. žádné informace o cenách, popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2015

1. Nájemní smlouva (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově FILADELFIE) ze dne 25. 9. 2012, uzavřená mezi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (pronajímatel) a Společností (nájemce), ve znění dodatku.
2. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building OMEGA, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
3. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, která byla ukončena Dohodou o ukončení podnájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2015.
6. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Rezi denční park Baarova, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
7. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building G, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
8. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol.

Balance Club Brumlovka, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

9. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Office Park Rožtyly, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

10. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. S-INVESTMENT, s.r.o., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

11. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. S-LEASING, s.r.o., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

12. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. New Karolina Office Development, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

13. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jeho právním předchůdcem BB C – Building DELTA, a.s.) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project A, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. RPB - Penthouse, a.s., (podnájemce) dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project C, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project D, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project E, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. RPB - Leasing, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BBC Investments, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (dříve North Star Centre – Linden House, a.s., PASSERINVEST BBC 1, a.s.) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, která byla ukončena Dohodou o ukončení podnájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2015.

22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Nové E, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Karolína Development, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Rožtyly Garden – Sunflower House, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Rožtyly Garden – Rose House, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Rožtyly Garden – Lily House, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Rožtyly Garden – Jasmine House, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a North Star Centre – Birch House, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a North Star Centre – Maple House, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Real Estate OSTRAVA, a.s., (dříve North Star Centre – Oak House, a.s.) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

31. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BBC Building H s.r.o., (podnájemce) ze dne 17. 9. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

32. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C - Building ALPHA, s.r.o., (dříve BBC Alpha NewCo, s.r.o.) (podnájemce) ze dne 11. 11. 2014.

33. Smlouva Corporate Guarantee, uzavřená mezi Společností (ručitel) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 16. 10. 2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jeho právním předchůdcem BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 30. 9. 2013.

34. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyřkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři) a BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (resp. jeho právním předchůdcem BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 11. 10. 2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 30. 9. 2013.

35. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyřkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (subordinační věřitelé) a BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jeho

právním předchůdcem BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 11. 10. 2013, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jeho právním předchůdcem BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 30. 9. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 9. 2014.

36. Patronátní smlouva, uzavřená mezi Společností (investor) a spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o., (dříve BBC Alpha NewCo, s.r.o.) (dlužník) a Komerční banka, a.s. (věřitel) ze dne 7. 11. 2014, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o., (dříve BBC Alpha NewCo, s.r.o.) (dlužník) a Komerční banka, a.s., (věřitel) ze dne 7. 11. 2014.

37. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (subordinační věřitel) a BB C – Building G, a.s., (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (věřitel) ze dne 20. 12. 2012, ve znění amendment No.1 ze dne 4. 2. 2013, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building G, a.s., (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 8. 12. 2012, ve znění dodatků.

38. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností a PST – Project E, a.s., (sponzoři) a spol. New Karolina Office Development, a.s., (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi New Karolina Office Development, a.s., (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 1. 2015.

39. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o., (objednatel) ze dne 14. 12. 2012.

40. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BB C - Building ALPHA, s.r.o., (dříve BBC Alpha NewCo, s.r.o.) (objednatel) ze dne 16. 12. 2014.

41. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o., (dříve BBC Alpha NewCo, s.r.o.) (objednatel) a Společností (správce), ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2015.

42. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o., (dříve BBC Alpha NewCo, s.r.o.) (objednatel) ze dne 3. 12. 2014.

43. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C - Building G, a.s., (objednatel) ze dne 16. 12. 2014.

44. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi spol. BB C - Building G, a.s., (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014.

45. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. BB C – Building G, a.s., (objednatel) ze dne 11. 6. 2013.

46. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BBC Building H, s.r.o., (objednatel) ze dne 16. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2014.

47. Smlouva o správě majetku (45-50 bytových jednotek nacházejících se v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle), uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BBC Investments, a.s., (objednatel) ze dne 18. 10. 2013.

48. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s., (objednatel) ze dne 1. 11. 2007, ve znění dodatků.

49. Smlouva o správě majetku (budovy BRUMLOVKA), uzavřená mezi Společností (správce) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.) (objednatel) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015.

50. Smlouva o poskytování property managementu (pro budovu BRUMLOVKA), uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.) (objednatel) ze dne 16. 12. 2014.

51. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva (pro budovu BRUMLOVKA), uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.) (objednatel) ze dne 9. 12. 2013.

52. Smlouva o správě majetku (budovy FILADELFIE), uzavřená mezi spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (objednatel) a Společností (správce) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015.

53. Smlouva o poskytování property managementu (pro budovu FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (objednatel) ze dne 16. 12. 2014.

54. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva (pro budovu FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (objednatel) ze dne 2. 8. 2013.

55. Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění dle Dohody o OKF záruce, uzavřená mezi Společností (sponzor) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (resp. její právní předchůdce BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (dlužník) ze dne 24. 9. 2014.

56. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. BB C – Building Nová DELTA, a.s., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (objednatel) ze dne 6. 1. 2014.

57. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – Building Nová DELTA, a.s., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (objednatel) ze dne 2. 4. 2008, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 9. 2014.

58. Smlouva o poskytování projektového řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel 1) a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. (poskytovatel 2) a spol. New Karolina Office Development, a.s., (objednatel) ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2014.

59. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel I.) a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o., (zprostředkovatel II.) a spol. New Karolina Office Development, a.s., (objednatel) ze dne 10. 1. 2013.

60. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s., (objednatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2015.

61. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C –

Building OMEGA, a.s., (objednatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatků.

62. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Office Park Roztyly, a.s., (objednatel) ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatků.

63. Dohoda o zprostředkování a projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. Real Estate OSTRAVA, a.s., (objednatel) ze dne 6. 5. 2014.

64. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s., (objednatel), dne 25. 5. 2005, ve znění dodatků.

65. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s., (objednatel) ze dne 7. 5. 2012.

66. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. RPB -Leasing, a.s., (objednatel) dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015.

67. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. RPB - Leasing, a.s., (objednatel) ze dne 16. 12. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 4. 2014.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (podnájemce) ze dne 16. 6. 2015.

2. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C - Building BETA s.r.o., (podnájemce) ze dne 10. 12. 2015.

3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – Building G, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 20. 6. 2013 a ze dne 2. 12. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

4. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. Office Park Roztyly, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 4. 2013, 19. 4. 2013, 20. 6. 2013, 21. 11. 2013 a ze dne 6. 8. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – Building OMEGA, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 12. 2012, 18. 4. 2013, 25. 6. 2013, 23. 8. 2013, 29. 10. 2013, 26. 3. 2014, 15. 7. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

6. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. Karolina Development, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 19. 12. 2008 a ze dne 18. 7. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

7. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BBC Investments, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 20. 6. 2016, 19. 7. 2013 a ze dne 23. 4. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

8. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BBC Building H, s.r.o., ze dne 22. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026.

9. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PST – Project A, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

10. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PST – Project C, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

11. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (jako úvěrující) a spol. PST – Project D, a.s., (jako úvěrovaný) ze dne 24. 9. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026 spolu s poskytnutím možného úvěrového rámce.

12. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PST – Project E, a.s., ze dne 1. 1. 2015, 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.

13. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. North Star Centre – Birch House, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 13. 8. 2013 a ze dne 16. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

14. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. Real Estate OSTRAVA, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce nebo zápůjčkách ze dne 2. 10. 2013, 19. 5. 2014 a ze dne 12. 9. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

15. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – SERVICES, s.r.o., ze dne 1. 1. 2015, 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.

16. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi spol. BB C – SERVICES, s.r.o. (jako úvěrovaný) a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (společníky BB C – SERVICES, s.r.o.) (jako úvěrující) ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2024.

17. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (jako úvěrující) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s., (jako úvěrovaný) ze dne 29. 6.

2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026.

18. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. Balance Club Brumlovka, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 14. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

19. Smlouva o zápůjčce, uzavřená mezi Společností (zapůjčitel) a spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o., (dříve BBC Alpha NewCo, s.r.o.) (vydlužitel) ze dne 1. 10. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o zápůjčkách ze dne 11. 11. 2014 a ze dne 12. 11. 2014.

20. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – Building Nová DELTA, a.s., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

21. Smlouva o zápůjčce, uzavřená mezi Společností (zapůjčitel) a spol. BB C - Building BETA, s.r.o., (vydlužitel) ze dne 10. 12. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2025.

22. Agreement on Establishing a Pledge on Securities mezi Společností (zástavec) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 20. 8. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi spol. BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 20. 8. 2015.

23. Patronage Agreement, uzavřená mezi Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (investoři) a spol. BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 20. 8. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 20. 8. 2015.

24. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (subordinační věřitelé) a spol. BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 20. 8. 2015, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 20. 8. 2015.

25. Patronátní smlouva, uzavřená mezi Společností (investor) a spol. BB C - Building BETA, s.r.o. (dlužník) a Komerční bankou, a.s., (věřitel) ze dne 8. 12. 2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi spol. BB C - Building BETA, s.r.o., (dlužník) a Komerční banka, a.s., (věřitel) ze dne 8. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2015.

26. Dohoda o podřízení, uzavřená mezi Společností (podřízený věřitel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (věřitel) ze dne 22. 4. 2015, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (věřitel) ze dne 22. 4. 2015.

27. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jejího právní předchůdce spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (objednatel) ze dne 11. 3. 2015.

28. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PASSEINVEST BBC 2, s.r.o., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

29. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – Nové E, a.s., (objednatel) ze dne 25. 3. 2015.

30. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. North Star Centre – Maple House, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

31. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. North Star Centre – Birch House, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

32. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. RPB - Penthouse, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

33. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

34. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PST – Project A, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

35. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PST – Project C, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

36. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PST – Project D, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

37. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PST – Project E, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

38. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

39. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Roztyly Garden – Lily House, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

40. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Roztyly Garden – Rose House, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

41. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

42. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. S-INVESTMENT, s.r.o., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
43. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. S-LEASING, s.r.o., (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
44. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Real Estate OSTRAVA, a.s., (objednatel) ze dne 23. 11. 2015.
45. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Karolina Development, a.s., (objednatel) ze dne 21. 12. 2015.
46. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s., (objednatel) ze dne 21. 12. 2015.
47. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. BB C – Building BETA, s.r.o., (objednatel) ze dne 16. 12. 2015.
48. Smlouva o správě majetku (budovy BETA), uzavřená mezi spol. BB C – Building BETA, s.r.o., (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015.
49. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi spol. BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Building DELTA, a.s.) (objednatel) a Společností (správce) ze dne 16. 12. 2015.
50. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. BB C – Building G, a.s., a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři BB C – Building G, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
51. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. BB C – Building OMEGA, a.s., a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři BB C – Building OMEGA, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
52. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. Balance Club Brumlovka, a.s., a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři Balance Club Brumlovka, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
53. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. PST – Project E, a.s., a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři PST – Project E, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
54. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. Karolina Development, a.s., a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři Karolina Development, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
55. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. Office Park Roztyly, a.s., a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři Office Park Roztyly, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
56. Smlouva o převodu obchodního podílu společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., uzavřená mezi Společností (prodávající) a společností PASSERINVEST BBC 2 s.r.o., (kupující) a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (další prodávající) ze dne 22. 12. 2015.
57. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF, uzavřená mezi Společností a společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., ze dne 22. 12. 2015.
58. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF, uzavřená mezi Společností a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., ze dne 30. 3. 2015.
59. Smlouva o reklamě a propagaci, uzavřená mezi Společností (objednatel) a společností Balance Club Brumlovka, a.s., (poskytovatel) ze dne 30. 12. 2015.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015

Plnění ve formě poskytnutí záruky ve výši 10 % vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnilo.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2015

1. Plnění ze shora uvedené dohody bod 4b) 4., která souvisí se smlouvou bod 5b) 56.
2. Plnění ze shora uvedených smluv bod 5b) 50. až 55. a 57. a 58.
3. Další ostatní plnění ve výši 10 % vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnilo.

6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnaní podle § 71 a § 72 ZOK

Společnost nepřijala v posledním účetním období žádná jiná opatření ani neučinila žádné jiné úkony kromě těch, které jsou shora uvedeny. Veškeré vztahy mezi Společností a propojenými osobami vyplývající z podnikatelské činnosti Společnosti byly založeny jako dvoustranné vztahy se vzájemným plněním obou stran, byly uzavřeny za obvyklých podmínek a za dodržení zásad poctivého obchodního styku. Vedení Společnosti konstatuje, že z uvedených právních vztahů nevznikla Společnosti žádná újma.

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

Propojené společnosti jsou z převážné části sesterskými společnostmi ovládanými stejnou ovládající (vlivnou osobou), a to panem Radimem Passerem jakožto přímým majoritním akcionářem s akciovým podílem 85 % (výjimky jsou shrnuty v části 1. této zprávy o vztazích). V obecné rovině tato struktura umožňuje, aby v případě nutnosti sesterské společnosti napomohly k řešení případných dočasných hospodářských obtíží jiné sesterské společnosti, avšak současně minimalizuje některá finanční rizika, jako např. riziko úpadku některého člena skupiny a jeho vlivu na ostatní členy skupiny a s tím související riziko finanční nestability. Tato struktura tak vylučuje riziko úplné závislosti sesterské společnosti na skupině, avšak současně umožňuje dosažení některých synergických účinků, např. úspory nákladů na marketing řízení, apod. Teoretickou nevýhodou takové struktury oproti přísně holdingové struktuře může být mírné oslabení subordinace jednotlivých sesterských společností. Lze tedy konstatovat, že výhody takového uspořádání převažují nad nevýhodami a že pro Společnost z takového uspořádání neplynou nepřiměřená rizika.

8. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoli osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 5. žádné informace o cenách, popř. množstvích.



ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašujeme, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které nám byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti a byla předložena k přezkoumání dozorčí radě společnosti.

V Praze dne 17. 3. 2016

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Ing. Vladimír Klouda, místopředseda představenstva

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Ing. Martin Unger, člen představenstva

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2015

OBSAH

ROZVAHA	47
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	50
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2015	52
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	52
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	53
3. ÚČETNÍ METODY	54
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	54
b) Dlouhodobý hmotný majetek	54
c) Finanční majetek	55
d) Pohledávky	55
e) Deriváty	55
f) Vlastní kapitál	55
g) Cizí zdroje	55
h) Devizové operace	56
i) Použití odhadů	56
j) Účtování výnosů a nákladů	56
k) Daň z příjmů	56
l) Následné události	56
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	56
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	57
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	57
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	57
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	58
5. POHLEDÁVKY	60
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	61
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	61
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	61
9. VLASTNÍ KAPITÁL	61
10. REZERVY	62
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	62
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	62
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	63
14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	63
15. DERIVÁTY	63
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	63
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	63
18. VÝNOSY	63
19. OSOBNÍ NÁKLADY	65
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	65
21. SOUDNÍ SPORY	66
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	66
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	67
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	67

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé účetní
		Brutto	Korekce	Netto	období Netto
	AKTIVA CELKEM	4 909 670	-26 711	4 882 959	1 622 572
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál			0	0
B.	Dlouhodobý majetek	4 301 560	-25 179	4 276 381	983 285
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3 481	-1 695	1 786	2 282
B. I. 1.	Zřizovací výdaje			0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje			0	0
3.	Software	950	-605	345	518
4.	Ocenitelná práva			0	0
5.	Goodwill			0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 531	-1 090	1 441	1 764
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek			0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek			0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	27 912	-23 484	4 428	5 025
B. II. 1.	Pozemky			0	0
2.	Stavby	418	-256	162	215
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	25 840	-23 228	2 612	4 377
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů			0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny			0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	433		433	433
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek			0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 221		1 221	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku			0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	4 270 167	0	4 270 167	975 978
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	2 756 855		2 756 855	101 753
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem			0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly			0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	1 513 312		1 513 312	873 725
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek			0	500
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek			0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek			0	0

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	596 728	-1 532	595 196	623 472
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál			0	0
	2. Nedokončená výroba a polotovary			0	0
	3. Výrobky			0	0
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny			0	0
	5. Zboží			0	0
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby			0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	53 327	0	53 327	121 293
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů			0	0
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	53 005		53 005	121 293
	3. Pohledávky - podstatný vliv			0	0
	4. Pohledávky za společníky			0	0
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy			0	0
	6. Dohadné účty aktivní			0	0
	7. Jiné pohledávky			0	0
	8. Odložená daňová pohledávka	322		322	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky	28 763	-1 532	27 231	64 297
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	18 125		18 125	41 890
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	6 110		6 110	5 900
	3. Pohledávky - podstatný vliv			0	0
	4. Pohledávky za společníky			0	0
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			0	0
	6. Stát - daňové pohledávky	4		4	2
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 955		2 955	1 365
	8. Dohadné účty aktivní	37		37	48
	9. Jiné pohledávky	1 532	-1 532	0	15 092
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	514 638	0	514 638	437 882
C. IV. 1.	Peníze	207		207	63
	2. Účty v bankách	514 431		514 431	437 819
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly			0	0
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek			0	0
D. I.	Časové rozlišení	11 382	0	11 382	15 815
D. I. 1.	Náklady příštích období	11 382		11 382	13 850
	2. Komplexní náklady příštích období			0	0
	3. Příjmy příštích období			0	1 965

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	4 882 959	1 622 572
A.	Vlastní kapitál	3 552 054	849 984
A. I.	Základní kapitál	3 492 000	792 000
A. I. 1.	Základní kapitál	800 000	800 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	-8 000	-8 000
	3. Změny základního kapitálu	2 700 000	0
A. II.	Kapitálové fondy	0	0
A. II. 1.	Emisní ažio		0
	2. Ostatní kapitálové fondy		0
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách		0
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	5 394	12 920
	Zákonný rezervní fond /	5 394	4 920
	Nedělitelný fond		0
	2. Statutární a ostatní fondy		8 000
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	52 589	35 570
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	52 589	35 570
	2. Neuhrazená ztráta minulých let		0
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	2 071	9 494
B.	Cizí zdroje	1 329 348	771 963
B. I.	Rezervy	0	0
B. I. 1.	Rezervy podle zvl. právních předpisů		0
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		0
	3. Rezerva na daň z příjmů		0
	4. Ostatní rezervy	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky	1 315 955	758 047
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		0
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	713 982	194 182
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	52 063	13 926
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		0
	6. Vydané dluhopisy	549 910	549 910
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		0
	8. Dohadné účty pasivní		0
	9. Jiné závazky		0
	10. Odložený daňový závazek		29
B. III.	Krátkodobé závazky	13 393	13 916
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	1 712	3 489
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba		0
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		0
	5. Závazky k zaměstnancům	2 145	1 304
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 103	781
	7. Stát - daňové závazky a dotace	6 205	6 464
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	1	0
	9. Vydané dluhopisy		0
	10. Dohadné účty pasivní	1 203	1 873
	11. Jiné závazky	1 024	5
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	0	0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		0
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		0
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		0
C. I.	Časové rozlišení	1 557	625
C. I. 1.	Výdaje příštích období	1 377	400
	2. Výnosy příštích období	180	225

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
I. Tržby za prodej zboží		0
A. Náklady vynaložené na prodané zboží		0
+ Obchodní marže	0	0
II. Výkony	98 326	90 841
II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	98 326	90 841
2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		0
3. Aktivace		0
B. Výkonová spotřeba	39 291	33 277
B. 1. Spotřeba materiálu a energie	3 430	1 908
2. Služby	35 861	31 369
+ Přidaná hodnota	59 035	57 564
C. Osobní náklady	44 182	34 487
C. 1. Mzdové náklady	32 417	25 345
2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	250	15
3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10 918	8 588
4. Sociální náklady	597	539
D. Daně a poplatky	220	453
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 690	2 045
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	1 070
III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	1 070
2. Tržby z prodeje materiálu		0
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	1 070
F. 1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		1 070
2. Prodaný materiál		0
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (-/+)	766	766
IV. Ostatní provozní výnosy	31	2
H. Ostatní provozní náklady	4 371	4 166
V. Převod provozních výnosů		0
I. Převod provozních nákladů		0
* Provozní výsledek hospodaření	6 837	15 649

Označení PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
VI. Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	15 650	14 326
J. Prodané cenné papíry a podíly	1 786	9 682
VII. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VII. 1. Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		0
2. Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		0
3. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		0
VIII. Výnosy z krátkodobého finančního majetku	298	380
K. Náklady z finančního majetku		0
IX. Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		0
L. Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		0
M. Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (-/+)		0
X. Výnosové úroky	29 039	2 131
N. Nákladové úroky	30 349	9 969
XI. Ostatní finanční výnosy	828	3 515
O. Ostatní finanční náklady	15 798	3 397
XII. Převod finančních výnosů		0
P. Převod finančních nákladů		0
* Finanční výsledek hospodaření	-2 118	-2 696
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	2 648	3 459
Q. 1. - splatná	2 999	3 491
2. - odložená	-351	-32
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	2 071	9 494
XIII. Mimořádné výnosy		0
R. Mimořádné náklady		0
S. Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0
S. 1. - splatná		0
2. - odložená		0
* Mimořádný výsledek hospodaření	0	0
T. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	2 071	9 494
**** Výsledek hospodaření před zdaněním	4 719	12 953

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963.

Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Společnost poskytuje služby project management, property management, asset management, zprostředkování pronájmu a prodeje nemovitostí a financování projektových obchodních korporací v rámci skupiny formou poskytování úvěrů a zápůjček.

V roce 2015 nebyly provedeny žádné změny v zápisu do Veřejného rejstříku.

Navýšení základního kapitálu bylo zapsáno dne 21. 1. 2016 (více v článku č. 24 – Významné události po rozvahovém dni). Společnost je založena na dobu neurčitou.

Řádná valná hromada dne 23. 12. 2015 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 800 000 000 Kč na částku 3 500 000 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním 5 400 ks nových kmenových akcií v nominální hodnotě 500 000 Kč s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (4 644 ks), Marii Passerové (270 ks), Ing. Janu Malíkovi (270 ks) Zbyňku Passerovi (135 ks) a Ing. Vladimíru Kloudovi (81 ks) Tato změna byla zapsána do OR dne 21. 1. 2016.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

K 31. 12. 2015 byl akcionářem obchodní korporace PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85,7714 %) – podíl ve výši na základě zvýšení základního kapitálu ze dne 23. 12. 2015.

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

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2015:

Představenstvo

<i>Předseda</i>	<i>Radim Passer</i>
<i>Místopředseda</i>	<i>Ing. Vladimír Klouda</i>
<i>Člen</i>	<i>Ing. Martin Unger</i>
<i>Člen</i>	<i>Ing. Ondřej Plocek</i>

Dozorčí rada

<i>Předseda</i>	<i>Mgr. Ing. Tomáš Zimčík</i>
-----------------	-------------------------------

V obchodní korporaci vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost má zaměstnance.

Společnost se skládá z následujících úseků:

Obchodní oddělení, Marketing, HR, Office management, Controlling, Projektové oddělení, Property management, Finanční oddělení, Projektové Financování, Právní oddělení, Recepce a kancelář předsedy představenstva. Podrobněji je organizační struktura firmy uvedena ve Výroční zprávě.

Orgány společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31. 12. 2015 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s., (IČ: 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČ: 281 98 212)
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČ: 041 72 108)
- a) BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (IČ: 046 28 543)
- 4) BB C – Building ALPHA, s.r.o., (IČ: 290 48 915)
- 5) BB C – Building BETA, s.r.o., (IČ: 275 98 632)

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 2), 3), 4), 5).

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. vlastní 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

Konsolidující jednotky za rok 2015, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2015 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2015

<i>Obchodní korporace</i>	<i>Výsledek hospodaření za rok 2015 (v tis. Kč)</i>	<i>Vlastní kapitál k 31. 12. 2015 (v tis. Kč)</i>
<i>PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.</i>	<i>-29 376</i>	<i>1 228 666</i>
<i>PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.</i>	<i>-49</i>	<i>1 565 451</i>
<i>BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.</i>	<i>13 424</i>	<i>1 574 041</i>
<i>BB C – Building ALPHA, s.r.o.</i>	<i>-8 987</i>	<i>118 764</i>
<i>BB C – Building BETA, s.r.o.</i>	<i>-186 695</i>	<i>51 796</i>

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 2015 a 2014.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2015 a 2014 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

	Počet let (od–do)
Software	3–5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

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. Úroky z úvěru nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení 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	30–60
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	2–15

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, případně krátkodobé úločky finančních prostředků ve formě depozitních směnec.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé zápůjčky. Podíly se oceňují pořizovacími cenami. Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

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

e) Deriváty

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

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

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a 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 přečítají 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 ve Veřejném rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžními či nepeněžními vklady nad hodnotu základního kapitálu.

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

h) Devizové operace

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

i) 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.

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Některé výnosy, především ty z projektového řízení, mohou být ale realizovány až po dosažení určitých milníků v realizovaném projektu. Z hlediska opatrného vykazování nákladů a výnosů je tedy nelze do výnosů zahrnout před datem dosažení tohoto milníku (například získání bankovního financování nebo dosažení určitého procenta obsazenosti projektu nájemci), protože existuje reálná možnost, že tohoto milníku nebude dosaženo vůbec, stavba bude muset být financována z vlastních zdrojů a k výplatě odměny z řízení projektu vůbec nedojde.

Hlavní činností společnosti je project management, property management, asset management a zajištění pronájmu bytových a nebytových prostor. Výnosy z hlavní činnosti se fakturují převážně měsíčně zpětně.

k) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

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

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

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

l) Následné události

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.

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

Společnost vykázala k 31. 12. 2015 držbu vlastních akcií ve výši 8 000 tis. Kč na řádku rozvahy A.I.2.-Vlastní akcie a vlastní podíly (k 31. 12. 2014 byly vlastní akcie vykázány na řádku rozvahy B.III.3.-Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly). V souladu s touto metodikou vykazování vlastních akcií byla provedena i změna ve vykázání minulého období tak, aby korespondovala s touto aktuální úpravou. Společnost neprovedla žádné jiné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	950				950
Jiný DNM	2 552	259	-280		2 531
Celkem 2015	3 502	259	-280		3 481
Celkem 2014	2 184	1 318			3 502

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-432	-173				-605		345
Jiný DNM	-788	-582		280		-1 090		1 441
Celkem 2015	-1 220	-755		280		-1 695		1 786
Celkem 2014	-961	-259				-1 220		2 282

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	418				418
Samostatné movité věci	25 772	116	48		25 840
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM	0	1 221			1 221
Celkem 2015	26 623	1 337	48		27 912
Celkem 2014	27 562	707	576	1 070	26 623

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-203	-54				-256		162
Samostatné movité věci	-21 395	-1 881		48		-23 228		2 612
Umělecká díla	0							433
Poskytnuté zálohy na DHM	0					0		1 221
Celkem 2015	-21 598	-1 935	0	48	0	-23 484		4 428
Celkem 2014	-20 387	-1 787	0	576	0	-21 958		5 025

Společnost eviduje k 31. 12. 2015 leasingové smlouvy na pronájem automobilů

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	101 753	3 033 996	-378.894		2 756 855
Zápůjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	873 725	1 311 225	-671 638		1 513 312
Jiný dlouhodobý finanční majetek	500		-500		0
Celkem 2015	975 978	4 345 221	-1 051 032		4 270 167
Celkem 2014	668 231	364 913	-57 166		975 978

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2015 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
BB C – Building BETA, s.r.o.	Praha 2, Jiráskovo nám. 1981/1	100
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní prostřednictvím obchodní korporace PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (vlastník obchodní korporace BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.) komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michli.

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

Přírůstek ve výši 3 033 996 tis. Kč představuje nákup akcií a podílů v různých obchodních korporacích a dále příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině.

Nejvýznamnější přírůstky v roce 2014 a 2015 (nákupy podílů):

11. listopadu 2014 byl zakoupen 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building ALPHA, s.r.o.,

10. prosince 2015 byl zakoupen 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building BETA, s.r.o., (30 234 tis. Kč). Nákupy byly uskutečněny za běžné tržní ceny.

27. října 2015 byl zakoupen 10% podíl v obchodní korporaci Balance Club Brumlovka, a.s., (2 500 tis. Kč). Celkem společnost vlastní 11% podíl v Balance Clubu Brumlovka, a.s.

4. listopadu 2014 společnost nakoupila 99% podíl v obchodní korporaci PASSERINVEST BBC1, s.r.o., čímž se stala jejím 100% vlastníkem. Tato skutečnost byla do Veřejného rejstříku zapsána dne 1. 12. 2014. Podíl byl nabyt od spřízněných osob, cena podílu byla stanovena na základě znaleckých posudků od obchodní korporace E & Y Valuations s.r.o., (IČ: 16190581) č. 25/32201807/15 ze dne 17. 12. 2014.

Dne 22. prosince 2015 dceřiná obchodní korporace PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., nakoupila 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., Tato skutečnost nebyla do data sestavení této účetní závěrky zapsána do Veřejného rejstříku. Podíl byl nabyt od spřízněných osob. Cena nakoupeného podílu byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaném obchodní korporací E & Y Valuations s.r.o., (IČ: 16190581) č. 34/34301437/15 ze dne 18. 12. 2015.

Nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého finančního majetku (příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací, které PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní a výdaje na pořízení podílů):

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (1 432 557 tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (1 565 500 tis. Kč)

Nejvýznamnější úbytky dlouhodobého finančního majetku:

BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (1.786 tis. Kč) – prodej 1% podílu
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (377 108 tis. Kč) – redukce (výplata) z ostatních kapitálových fondů

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

BB C – Building ALPHA, s.r.o.
Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 20. listopadu 2014

BB C – Building BETA, s.r.o.
Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy k podílu ze dne 10. 12. 2015. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 10. 12. 2015 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu, jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 4. ledna 2016

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská č.p. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská č.p. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029.

Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015

B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Poskytnuté zápůjčky a úvěry			
Dlužník	2014	2015	Subordinace (A/N)
BB C – Building G, a.s.	34 717	81 723	A
BB C Building OMEGA, a.s.	60 350	60 020	N
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	0	0	-
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.			
(za rok 2014 právní předchůdce BBC – Nová Brumlovka, a.s.)	22 918	0	-
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	2 050	-	-
Karolína Development, a.s.	1 590	0	-
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0	-
BB C - SERVICES, s.r.o.	620	34 628	N
Office Park Roztyly, a.s.	211 430	149 870	N
BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.	117 643	284	A
BBC – Investments, a.s.	3 541	81 711	A
PST – Project A, a.s.	167 000	195 000	N
PST – Project D, a.s.	0	2 300	N
PST – Project E, a.s.	2 662	214 856	N
North Star Centre – Birch House, a.s.	160	1 510	N
Real Estate OSTRAVA, a.s.	32 568	32 568	N
PST – Project C, a.s.	10 500	16 750	N
Balance Club Brumlovka, a.s.	0	660	N
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	205 976	229 713	A
BB C – Building BETA, s.r.o.	0	411 720	A
Celkem	873 725	1 513 312	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto zápůjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky), který má zástavu na nemovitostech, a tyto jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodní korporace seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1% p.a.

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

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2015 (ani k 31. 12. 2014) společnost neneviduje pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů.

C.II.2. Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba. Změna respektuje úpravu podmínek jednotlivých smluv o zápůjčce a úvěru. Společnost zde k 31. 12. 2015 eviduje pohledávky vzniklé úročením zápůjček a úvěrů obchodním korporacím ve skupině. Úroky se dle smluv kapitalizují k jistině půjčky.

Balance Club Brumlovka, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	5
BBC - Building G, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	14 677
BBC Investments, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	3 111
BBC-SERVICES, s.r.o.	úroky z úvěru a zápůjčky	18
Karolína Development, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	2
Nort Star Centre - Birch House, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	1
Office park Roztyly, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	28 097
BB C - Building OMEGA, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	6 735
PST - Project A, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	186
PST - Project C, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	15
PST - Project D, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	1
PST - Project E, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	157
CELKEM		53 005

Krátkodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba představují úroky z poskytnutých zápůjček a úvěrů (viz předchozí bod - Dlouhodobý finanční majetek). Tyto budou hrazeny příjemci zápůjček a úvěrů do jednoho roku od ukončení úrokového období, což je uplynulý kalendářní rok. V účetní závěrce k 31. 12. 2014 jsou úroky z poskytnutých zápůjček a úvěrů vykázány v řádce aktiv C.II.2. Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba

BB C - Building ALPHA, s.r.o.	úroky z úvěru a zápůjčky	4 260
BB C - Building BETA, s.r.o.	úroky z úvěru a zápůjčky	1 777
Real Estate OSTRAVA, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	49
Rezidenční park Baarova, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	24
CELKEM		6 110

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace tržeb z hlavní činnosti.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv k 31. 12. 2014	Zůstatek k 31. 12. 2015
zákonné	0	766	0	766	766	0	1 532
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost vytvořila k 31. 12. 2014 opravnou položku ve výši 50 % k pohledávce za obchodní korporací Metrostav a.s. v celkové výši 1 532 tis. Kč. K 31. 12. 2015 dotvořila společnost opravnou položku i na zbývajících 50 % pohledávky. Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. (nyní PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.) Jednalo se o pohledávku za obchodní korporací Metrostav a.s. z titulu náhrady škody a ušlého zisku způsobené závažnou vadou díla. K datu sestavení účetní závěrky probíhá arbitrážní řízení, jehož ukončení je odhadováno na druhou polovinu roku 2016.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2015 činí 514 638 tis. Kč (31. 12. 2014 – 437 882 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015
Počet akcií	1 600			1 600	5 400		7 000
Základní kapitál	800 000			800 000	2 700 000		3 500 000*
Rezervní fond	4 836	84		4 920	474		5 394
Statutární a ostatní fondy				8 000		8 000	0
Statutární a ostatní fondy							
Vlastní akcie a podíly	0	-8 000		-8 000			-8 000
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	33 978	1 592		35 570	17 019		52 589
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1 675			9 494			2 071
Vlastní kapitál	848 489			849 984			3 552 054

Základní kapitál společnosti se skládá ze 7 000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 000 Kč / kus.

Akcionáři rozhodli na valné hromadě, konané dne 23. 12. 2015, o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5 400 ks akcií s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus na o 2 700 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3 500 000 tis. Kč. tato skutečnost byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 21. 1. 2016.

*Vzhledem k datu zápisu navýšení ZK do OR k datu 26. 1. 2016 je v rozvaze k 31. 12. 2015 uváděno navýšení v řádce A.I.3. – Změny základního kapitálu. Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací úvěrů či zápůjček, které akcionáři poskytli společnosti v souvislosti s převody podílů v obchodních korporacích BB Centrum - FILADELFIE, a.s., BB C - Nová Brumlovka, a.s., a BB C - Building Nová Delta, s.r.o., do vlastnictví dceřiných obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 30. 6. 2014 a 30. 6. 2015 bylo schváleno níže uvedené použití hospodářského výsledku za rok 2013 a 2014.

Z hospodářského výsledku roku 2013 ve výši 1 675 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 84 tis. Kč do rezervního fondu a zbytek ve výši 1 592 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Z hospodářského výsledku roku 2014 ve výši 9 494 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 494 tis. Kč do rezervního fondu a zbytek ve výši 9 019 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dle rozhodnutí mimořádné valné hromady byl v roce 2013, z důvodu nabytí vlastních akcií, vytvořen převodem z nerozděleného zisku minulých let rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty nabytých akcií 8 000 tis. Kč. Tento fond byl k 31. 12. 2015 rozpuštěn do nerozděleného zisku z minulých let.

Vedení společnosti doporučí valné hromadě následující rozdělení výsledku hospodaření za rok 2015 následovně. Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši 2 071 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn. Dividendy nebyly v roce 2013, 2014 ani 2015 vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost neneviduje k 31. 12. 2015 (ani k 31. 12. 2014) v účetnictví žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé zápůjčky a úvěry od akcionářů společnosti k 31. 12. 2015 ve výši 766 045 tis. Kč (2014 – 208 108 tis. Kč). Zápůjčky jsou podrobně popsány v bodu 20.

Společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25 % p.a. a se splatností k 31. 12. 2017. Úrokové závazky jsou spláceny vždy zpětně za každé kalendářní čtvrtletí.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 nenevidovala společnost žádné krátkodobé závazky více než 90 dnů po lhůtě splatnosti.

K 31. 12. 2015 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Krátkodobé závazky jsou běžného charakteru, vzhledem k bilanční sumě společnosti nejsou významné a není tedy potřeba je detailně charakterizovat.

Společnost neneviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neneviduje k 31. 12. 2015 (ani k 31. 12. 2014) žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr ve výši 180 tis. Kč (31. 12. 2014 – 225 tis. Kč).

15. DERIVÁTY

Společnost nemá k 31. 12. 2015 uzavřeny žádné derivátové operace, což je doloženo bankovní konfirmací.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31. 12. 2015 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

Společnost dosáhla za kalendářní rok 2015 zisku před zdaněním ve výši 4 719 tis. Kč a vykázala splatnou daň z příjmů ve výši 2 999 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 29 tis. Kč.

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

Položky odložené daně	2015		2014	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
<i>Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku</i>	322	0	0	29
<i>Ostatní přechodné rozdíly:</i>				
<i>OP k pohledávkám</i>	0	0	0	0
<i>OP k dlouhodobému majetku</i>	0	0	0	0
<i>Rezervy</i>	0	0	0	0
<i>SWAP</i>	0	0	0	0
<i>Zajištění nederivátem</i>	0	0	0	0
<i>Daňová ztráta z minulých let</i>	0	0	0	0
<i>Celkem</i>	322			29
<i>Netto</i>	322			29

Meziroční změna odloženého daňového závazku k 31. 12. 2015 činí 351 tis. Kč (k 31. 12. 2014 činí 29 tis. Kč) a byla zaúčtována ve prospěch účtu 592 Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená a na vrub účtu 481 Odložený daňový závazek a pohledávka. Konečný zůstatek účtu 481 k 31. 12. 2015 představuje odloženou daňovou pohledávku ve výši 322 tis. Kč.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2015 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31. 12. 2015 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

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

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

2) PASSERINVEST GROUP, a.s., x BB C – Building DELTA a.s., (k datu účetní závěrky BB C – Building Nová DELTA s.r.o.)

„Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s., („banka“) ze dne 25. 8. 2015 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., („dlužník“) ve výši 85 000 tis. EUR za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše 400 000 tis. Kč.

3) PASSERINVEST GROUP, a.s., x BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

„Patronage Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyněkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s., („banka“) ze dne 20. 8. 2015 – zajištění úvěru ve výši 85 000 tis. EUR poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA.

B. NEPLATEBNÍ GARANCE

4) PASSERINVEST GROUP, a.s., x BB C – Building ALPHA, s.r.o., x Komerční Banka, a.s.

„Patronátní smlouva“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („investor“), BB C – Building ALPHA, s.r.o., („dlužník“) a Komerční bankou a.s., („banka“) ze dne 7. 11. 2014. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

5) PASSERINVEST GROUP, a.s., x BB C – Building BETA, a.s., x Komerční Banka, a.s.

„Patronátní smlouva“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („investor“), BB C – Building BETA, s.r.o., („dlužník“) a Komerční bankou a.s., („banka“) ze dne 8. 12. 2015. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

C. JINÉ ZÁVAZKY

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

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

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 1 automobil. Měsíční splátka činí celkem 12 tis. Kč bez DPH.

18. VÝNOSY

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

	2015		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	98 326	0	90 841	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	1 070	0
Ostatní provozní výnosy	31	0	2	0
Tržby z prodeje CP a podílů	15 650*	0	14 326	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	298	0	380	0
Výnosy z přecenění CP a derivátů	0	0	0	0
Výnosové úroky**	29 039	0	2 131	0
Ostatní finanční výnosy	828	0	3 515	0
Výnosy celkem	144 172	0	112 265	0

* Jedná se o tržby z prodeje 1% podílu v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

** Jedná se o úroky z úvěrů a zápůjček obchodním korporacím ve skupině.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2015	2014
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	41	37
Mzdy	32 417	25 345
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10 918	8 588
Sociální náklady	597	539
Odměny statutárních orgánů	250	15
Osobní náklady celkem	44 182	34 487

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2015 a 2014 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v bodě 19.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Radim Passer	31. 12. 2022	653 923	178 113
Ing. Jan Malík	31. 12. 2022	40 057	10 713
Marie Passerová	31. 12. 2022	40 055	10 713
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	20 004	5 356
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	12 006	3 213
Celkem		766 045	208 108

Jedná se o dlouhodobé zápůjčky akcionářů do společnosti. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. Společnost plánuje splatit zápůjčky v časovém horizontu 5 let.

Zápůjčky k majoritním akcionářům jednajícím ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány na řádku rozvahy B.II.2. – Závazky ovládaná nebo ovládající osoba. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malík, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány na řádku rozvahy B.II.4. – Závazky ke společníkům.

Společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako krátkodobé pohledávky viz. bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

21. SOUDNÍ SPORY

Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za obchodní korporací Metrostav, a.s., z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1 532 tis. Kč (včetně souvisejících nákladů). Nyní probíhá arbitrážní řízení, které nebylo k datu sestavení účetní závěrky uzavřeno. K uvedené pohledávce byla, z důvodu opatrnosti, vytvořena opravná položka ve výši 100 % z její hodnoty.

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 98 326 tis. Kč (2014 – 90 841 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2015	2014
Povinný audit účetní závěrky	195	130
Jiné ověřovací služby	0	0
Daňové poradenství	102	270
Jiné neauditorské služby	120	160
Celkem	417	560

Přehled ostatních významných položek nákladů výše neuvedených (v tis. Kč):

	2015	2014
Služby spojené s nájmem	962	1 370
Nájemné	8 522	8 588
Právní služby	5 700	5 361
Odborné služby – inženýrské služby, příprava studií	405	1 642
Účetní a ekonomické poradenství	312	1 935
Úroky z dluhopisů	28 870	9 969
Ostatní finanční náklady	15 798	3 397
Celkem významné položky	60 569	32 262

Přehled ostatních významných položek výnosů (v tis. Kč):

	2015	2014
Projektové řízení	35 584	50 371
Property management (správní služby)	13 968	10 346
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	16 924	23 436
Asset management	31 059	5 904
Kurzové zisky	794	3 364
Výnosové úroky	29 039	2 131
Celkem významné položky	127 368	95 552

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2015 zisk před zdaněním ve výši 4 719 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3 552 054 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2015 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 21. 1. 2016 bylo ve Veřejném rejstříku zapsáno navýšení základního kapitálu společnosti na částku 3 500 000 tis. Kč. Základní kapitál se po tomto navýšení skládal celkem ze 7 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 500 000 Kč. Dne 13. 4. 2016 rozhodla valná hromada za účasti notáře o dalším navýšení základního kapitálu a to o 500 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 4 000 000 tis. Kč. Tato skutečnost nebyla do data vyhotovení účetní závěrky zapsána do Veřejného rejstříku. Žádné další významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Sestaveno dne: 13. 4. 2016



Radim Passer
předseda představenstva



KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, 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

