



2015

VÝROČNÍ ZPRÁVA BBC INVESTMENTS, a.s.





# OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2015	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
OSTATNÍ POMNĚ INFORMACE	09
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	10
ZPRÁVA NEZÁMSLÉHO AUDITORA	11
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	19
KONTAKT	36

# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

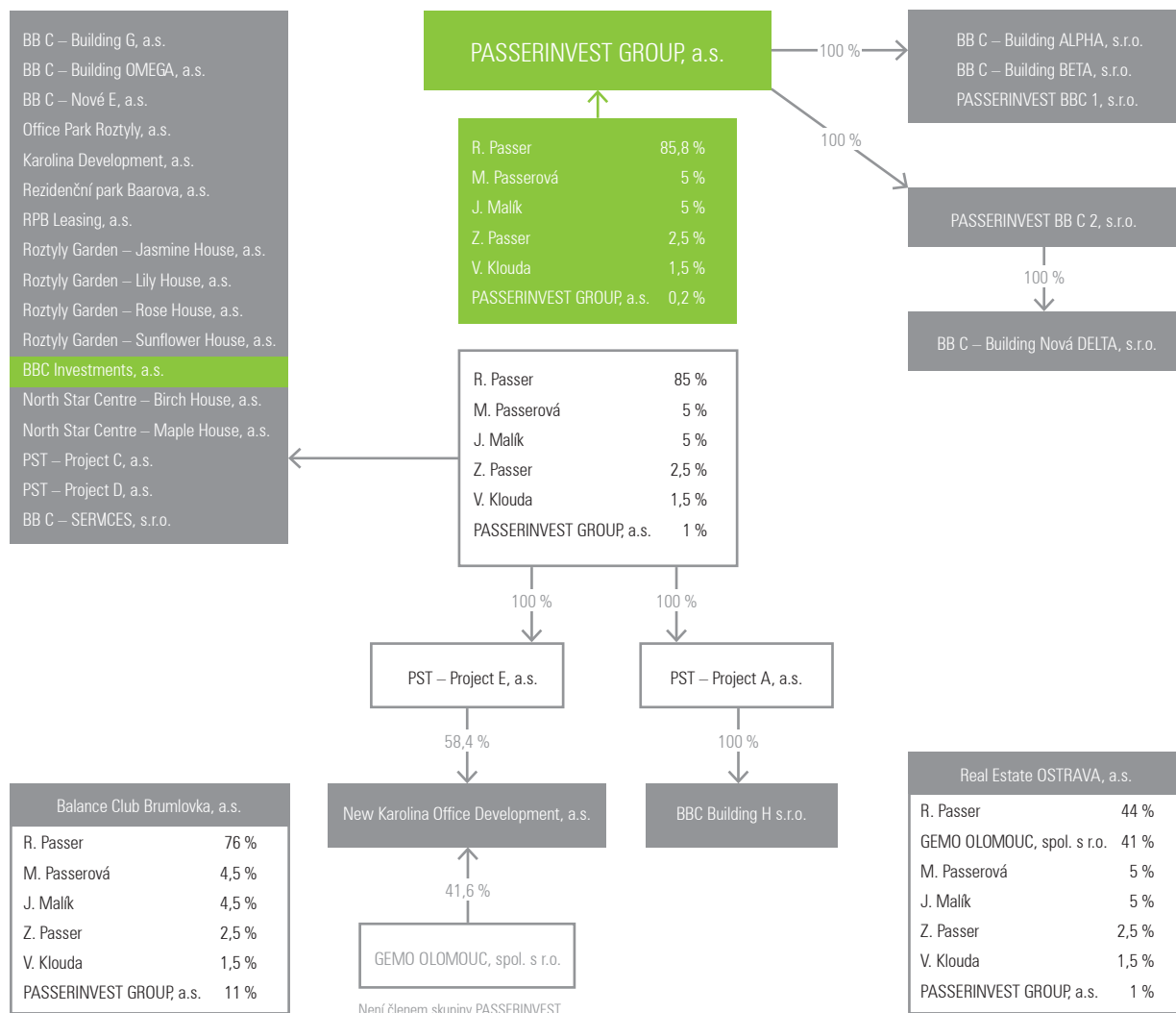
Obchodní firma: BBC Investments, a.s.  
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
 Identifikační číslo: 282 00 942  
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12958  
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč  
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 10. 12. 2007

Společnost BBC Investments, a.s. je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST.

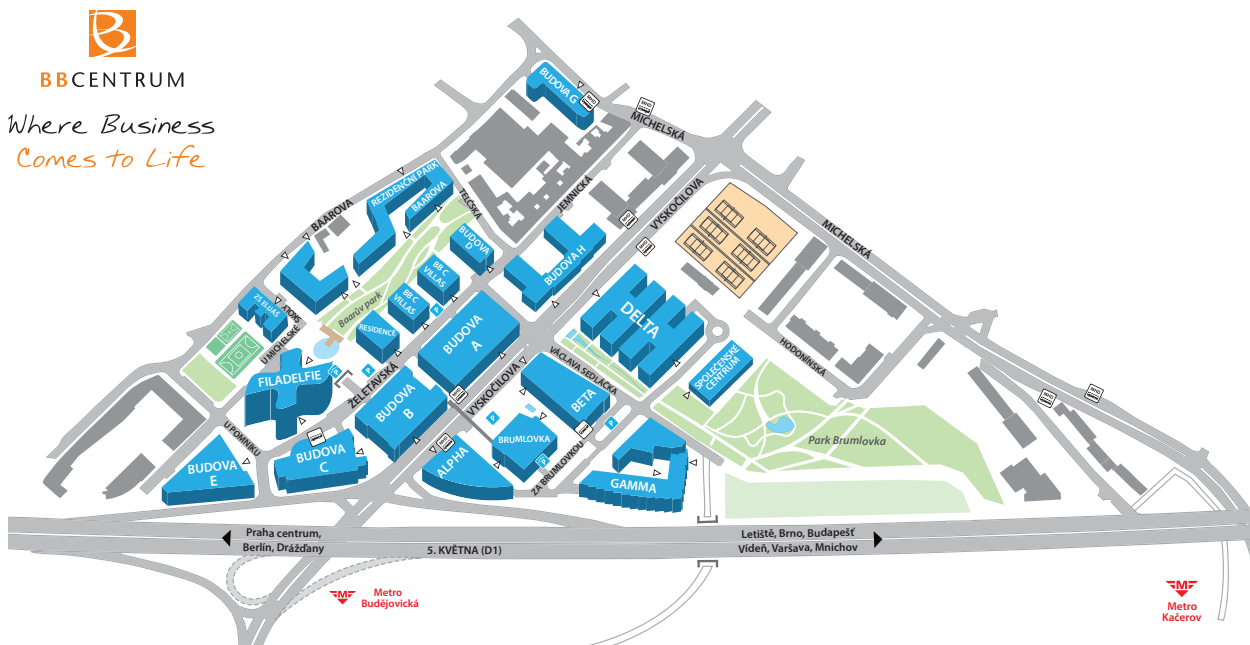
Společnost BBC Investments, a.s. se zaměřuje především na aktivity v oblasti rezidenčních nemovitostí v rámci multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4.

Skupina PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové sesterské firmy ovládané Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z podnětu bank poskytujících projektové financování. Bankami bylo požadováno, aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Tato struktura se posléze osvědčila i jako organizačně a daňově efektivní forma pro developerské podnikání. Skupina PASSERINVEST si vybudovala dobré jméno především svým seriózním přístupem, otevřeností, transparentností a byla založena v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů.

## Organigram skupiny PASSERINVEST



Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získala skupina PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.



## PŘEDSTAVENSTVO



**Radim Passer**  
Předseda představenstva



**Ing. Vladimír Klouda**  
Člen představenstva



**Ing. Martin Unger**  
Člen představenstva

## DOZORČÍ RADA



**Ing. Mgr. Tomáš Zimčík**  
Předseda dozorčí rady

## Zhodnocení roku 2015

Společnost BBC Investments, a.s. dosáhla v roce 2015 záporného výsledku hospodaření ve výši -1 716 tis. Kč (2014: -951 tis. Kč). Společnost se věnuje správě majetku v rámci projektu Rezidenční park Baarova – Praha 4, ve kterém vlastní zejména bytové jednotky, jež dále úspěšně pronajímá.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2015	2014
Provozní výsledek hospodaření	6 848	4 403
Finanční výsledek hospodaření	-8 189	-5 354
Daň z příjmů za běžnou činnost	-375	0
Výsledek hospodaření za účetní období	-1 716	-951

## Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Cílem společnosti zůstává snaha o maximálně efektivní správu majetku a optimální fungování společnosti.





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

V období mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy k žádným významným událostem nedošlo.

## 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 nemá uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, proto v této oblasti nevyvíjí žádnou aktivní činnost.

## 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 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 29. června 2016



**Ing. Vladimír Klouda**  
Člen představenstva



**Ing. Martin Unger**  
Člen představenstva



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
BBC Investments, a.s.**

**Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 28200942  
k 31. 12. 2015**

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti BBC Investments, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 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 BBC Investments, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

*Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti BBC Investments, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

*Odpovědnost auditora*

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

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

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

**SP Audit, s.r.o.**

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)  
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 1 z 2

### Výrok auditora

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

### Zdůraznění skutečností

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že společnost dosáhla k 31. 12. 2015 ztráty ve výši -1.716 tis. Kč a její závazky (včetně účtů časového rozlišení) ke stejnému datu převýšily celková aktiva o 1.696 tis. Kč. Tyto skutečnosti ukazují na významnou (materiální) nejistotu, která by mohla zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat.

### 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 nevydáváme 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 29-06-2016

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](mailto: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



2015

## 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“)



# OBSAH

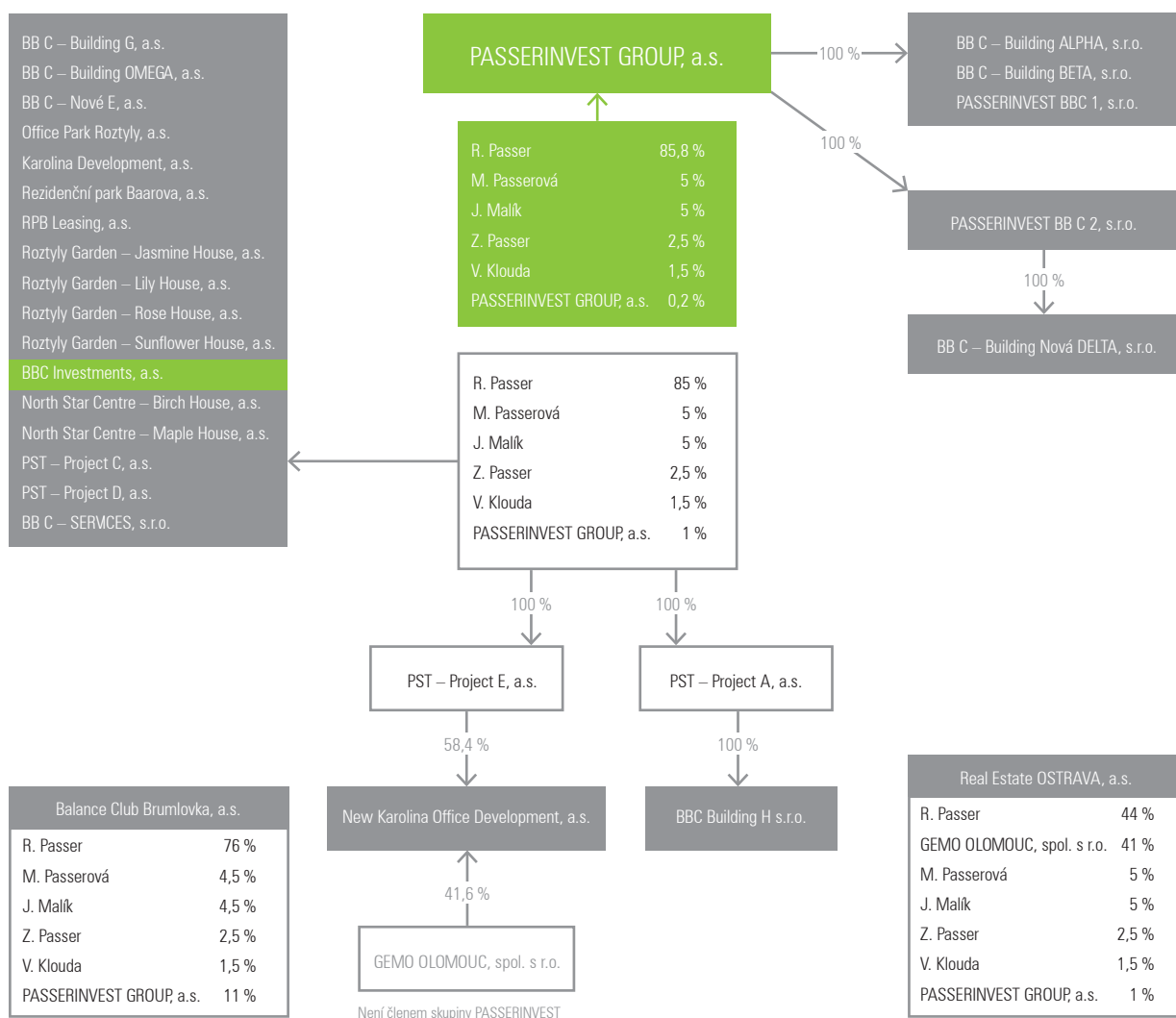
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	15
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	15
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	16
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	16
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	16
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	16
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	16
6.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	17
7.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	18
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	18
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	18

## 1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma: BBC Investments, a.s.  
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
 Identifikační číslo: 282 00 942  
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12958  
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč  
 Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč  
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 10. 12. 2007

### 1.1 Podnikatelské seskupení skupiny Passerinvest

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2015



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

- 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.;
- 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 – FLADELHE, a.s. (jako zanikající společnost II.) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.), dále pak zbývajícím část jmění BB Centrum – FLADELHE, a.s. (jako zanikající společnost II.) přešla v důsledku fúze rozdělením štěpením sloučením na BB C - SERVCES, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 2. 2015;
- 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 - SERVCES, s.r.o. (jako rozdělovaná společnost) na společnost BB C – SERVCES - 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. 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 – SERVCES - 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 2,7 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., kromě společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. 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 účelové projektové společnosti, která v roce 2015 byla vlastníkem celkem 45 až 50 bytových jednotek s odpovídajícím poměrem nebytových prostor v objektu Rezidenčního parku Baarova. Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných účelových projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

## 3. Způsob a prostředky ovládnání 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 % 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 orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 4. 3. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2014.
  - 2. Guarantee Agreement, uzavřená mezi společností panem Radimem Passerem (ručitel) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s (věřitel) (dále jen „Banka“) ze dne 24. 9. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 5. 10. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8. 11. 2013, ve znění pozdějších dodatků.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015**
  - 1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřena mezi panem Radimem Passerem, datum narození 29. 9. 1963 ze dne 1. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 27. 11. 2012 a ze dne 19. 7. 2013, spolu poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
- 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 v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru add bod 4b)1.

## 5. Právní vztahy mezi 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. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FLADELRE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
2. Smlouva o nájmu (10 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 31. 10. 2012, ve znění pozdějších dodatků.
3. Smlouva o nájmu (26 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 21. 12. 2012, ve znění pozdějších dodatků.
4. Smlouva o nájmu (bytové jednotky č. 1541/66 v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 4. 7. 2013, ve znění pozdějších dodatků.
5. Smlouva o nájmu (8 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 28. 4. 2014.“
6. Smlouva o správě majetku (45 až 50 bytových jednotek nacházející se v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle), uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 18. 10. 2013.
7. Smlouva Corporate Guarantee, uzavřená mezi společností RPB Leasing, a.s. (ručitel) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) (dále jen „Banka“) ze dne 8. 11. 2013, ve znění pozdějších dodatků, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8. 11. 2011, ve znění pozdějších dodatků.
8. Subordination Agreement, uzavřená mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (subordinační věřitelé) a Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 11. 10. 2013, ve znění amendment No. 1 ze dne 27. 8. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8. 11. 2013, ve znění pozdějších dodatků.

**b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015**

1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 20. 6. 2013, 19. 7. 2013 a ze dne 26. 3. 2014, spolu s poskytnutím dalšího úvěrového rámce.
2. Kupní smlouva (6. fáze), uzavřená mezi Společností (kupující) a Rezidenční park Baarova, a.s. (prodávající) ze dne 17. 2. 2015.
3. Smlouva o nájmu (5 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 20. 2. 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 v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru add bod 5b)1.
2. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2015 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FLADELRE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v prosinci 2015.
3. Plnění v podobě zajištění správy majetku za rok 2015 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
4. Plnění v podobě nájmu, záloh za služby, příp. vyúčtování (45 až 50 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) za rok 2015 mezi

Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce).

5. Plnění v podobě úhrady kupní ceny za byt 6. fáze mezi Společností (kupující) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (prodávající) v dubnu 2015.

## 6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání 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 kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

## 9. 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. března 2016



Ing. Vladimír Klouda  
Člen představenstva



Ing. Martin Unger  
Člen představenstva



2015

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



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

# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	243 624	-4 952	238 672	208 559
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	218 982	-4 952	214 030	191 812
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	0	0	0	0
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0
	3. Software	0	0	0	0
	4. Ocenitelná práva	0	0	0	0
	5. Goodwill	0	0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	218 982	-4 952	214 030	191 812
B. II. 1.	Pozemky	23 067	0	23 067	20 185
	2. Stavby	195 915	-4 952	190 963	170 971
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	0	0	0	0
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	656
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	0	0	0	0
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0	0	0
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0
	4. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	0	0	0	0
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
	7. Poskytnuté zálohy na dlouh. fin. majetek	0	0	0	0

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	24 621		24 621	16 665
C. I.	Zásoby	0		0	0
C. I. 1.	Materiál	0		0	0
	2. Nedokončená výroba a polotovary	0		0	0
	3. Výrobky	0		0	0
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0		0	0
	5. Zboží	0		0	0
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	0		0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	0		0	0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0		0	0
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0		0	0
	3. Pohledávky - podstatný vliv	0		0	0
	4. Pohledávky za společníky	0		0	0
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0		0	0
	6. Dohadné účty aktivní	0		0	0
	7. Jiné pohledávky	0		0	0
	8. Odložená daňová pohledávka	0		0	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky	6 961		6 961	5 839
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2 580		2 580	2 270
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0		0	0
	3. Pohledávky - podstatný vliv	0		0	0
	4. Pohledávky za společníky	0		0	0
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0		0	0
	6. Stát - daňové pohledávky	0		0	0
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	4 381		4 381	3 569
	8. Dohadné účty aktivní	0		0	0
	9. Jiné pohledávky	0		0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	17 660		17 660	10 826
C. IV. 1.	Peníze	26		26	16
	2. Účty v bankách	17 634		17 634	10 810
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	0		0	0
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0		0	0
D. I.	Časové rozlišení	21		21	82
D. I. 1.	Náklady příštích období	21		21	82
	2. Komplexní náklady příštích období	0		0	0
	3. Příjmy příštích období	0		0	0

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	238 672	208 559
A.	Vlastní kapitál	-1 696	20
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	0	0
	3. Změny základního kapitálu	0	0
A. II.	Kapitálové fondy	0	0
A. II. 1.	Ažio	0	0
	2. Ostatní kapitálové fondy	0	0
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	0	0
	5. Rozdíly z přeměn obchodních korporací	0	0
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	0	0
A. III.	Fondy ze zisku	0	0
	1. Rezervní fond	0	0
	2. Statutární a ostatní fondy	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-1 980	-1 029
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	0	0
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-1 980	-1 029
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-1 716	-951
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	0	0
B.	Cizí zdroje	240 258	208 527
B. I.	Rezervy	0	0
B. I. 1.	Rezervy podle zvl. právních předpisů	0	0
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0
	3. Rezerva na daň z příjmů	0	0
	4. Ostatní rezervy	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky	84 836	57 111
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		0
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	84 822	53 594
	3. Závazky - podstatný vliv	0	0
	4. Závazky ke společníkům		3 517
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
	6. Vydané dluhopisy	0	0
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
	8. Dohadné účty pasivní	0	0
	9. Jiné závazky	0	0
	10. Odložený daňový závazek	14	0
B. III.	Krátkodobé závazky	8 322	51 416
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	51	45 838
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 790	0
	3. Závazky - podstatný vliv	0	0
	4. Závazky ke společníkům	126	0
	5. Závazky k zaměstnancům	0	9
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	0	0
	7. Stát - daňové závazky a dotace	758	96
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	4 106	3 399
	9. Vydané dluhopisy	0	0
	10. Dohadné účty pasivní	0	0
	11. Jiné závazky	1 491	2 074
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	147 100	100 000
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	147 100	100 000
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	0	0
	3. Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C. I.	Časové rozlišení	110	12
C. I. 1.	Výdaje příštích období	110	12
	2. Výnosy příštích období	0	0

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení	Skutečnost v účetním období	
	sledovaném	minulém
I. Tržby za prodej zboží	0	0
A. Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
+ Obchodní marže	0	0
II. Výkony	8 379	6 952
II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	8 379	6 952
2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
3. Aktivace	0	0
B. Výkonová spotřeba	1 280	831
B. 1. Spotřeba materiálu a energie	79	71
2. Služby	1 201	760
+ Přidaná hodnota	7 099	6 121
C. Osobní náklady součet	18	15
C. 1. Mzdové náklady	18	9
2. Odměny členům orgánů obchodní korporace	0	5
3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	1
4. Sociální náklady	0	0
D. Daně a poplatky	369	80
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 927	1 630
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	5 815	0
III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	5 815	0
2. Tržby z prodeje materiálu	0	0
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	3 752	0
F. 1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3 752	0
F. 2. Prodaný materiál	0	0
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (-/+)	0	0
IV. Ostatní provozní výnosy	0	7
H. Ostatní provozní náklady	0	0
V. Převed provozních výnosů	0	0
I. Převed provozních nákladů	0	0
* Provozní výsledek hospodaření	6 848	4 403



Označení	Skutečnost v účetním období		
	sledovaném	minulém	
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	0	0
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	0
	2. Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	0	0
	3. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	581	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	589	1 857
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (-/+)	0	0
X.	Výnosové úroky	2	0
N.	Nákladové úroky	8 126	2 902
XI.	Ostatní finanční výnosy	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	57	595
XII.	Převod finančních výnosů	0	0
P.	Převod finančních nákladů	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	-8 189	-5 354
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	375	0
Q.	1. - splatná	361	0
	2. - odložená	14	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-1 716	-951
XIII.	Mimořádné výnosy	0	0
R.	Mimořádné náklady	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0
S.	1. - splatná	0	0
	2. - odložená	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	0	0
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-1 716	-951
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	-1 341	-951



# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Popis společnosti

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

- realitní činnost,
- správa a údržba nemovitostí
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

V roce 2015 nebyly ve Veřejném rejstříku provedeny žádné změny.

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

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

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2015:

### Představenstvo

- Radim Passer (předseda)
- Ing. Vladimír Klouda (člen)
- Ing. Martin Unger (člen)

### Dozorčí rada

- Tomáš Zimčík (předseda)

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích subjektů.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## 2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2015 a 2014.

## 3. Účetní metody

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2015 a 2014 jsou následující:

#### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost v roce 2015 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2015 nevlastní.

#### b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

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

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

	Počet let (od - do)
Stavby	15 - 100

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

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

#### c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 2015 (ani k 31. 12. 2014) neeviduje.

#### d) Pohledávky

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

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

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

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

#### e) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykazovány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

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

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

#### f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

#### g) Cizí zdroje

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

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

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

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

#### h) Použití odhadů

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

#### i) Účtování výnosů a nákladů

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

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

#### j) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a 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.

#### k) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

## 4. Dlouhodobý majetek

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

#### Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2015	0	0	0	0	0
Celkem 2014	0	0	0	0	0

#### Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2015	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2014	0	0	0	0	0	0	0	0

### b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

#### Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	20 185	3 277	395		23 067
Stavby	174 039	25 276	3 400		195 915
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	656		656		0
Celkem 2015	194 880	28 553	4 451		218 982
Celkem 2014	152 216	84 672	42 008		194 880

#### Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Opravné položky	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky								23 067
Stavby	-3 068	-1 927	-3 358	3 401		-4 952		190 963
Poskytn. zálohy na DHM								
Celkem 2015	-3 068	-1 927	-3 358	3 401		-4 952		214 030
Celkem 2014	-176	-1 261				-1 437		191 812

Společnost vlastní celkem 49 bytových jednotek a ateliérů v bytovém domě v Praze 4 – Michle, které dále pronajímá.

### c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k 31. 12. 2015 (ani k 31. 12. 2014) žádný dlouhodobý finanční majetek.

## 5. Pohledávky

Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů. Na účtu pohledávek z obchodních vztahů jsou zachyceny běžné pohledávky z fakturace za pronájem bytů ve výši 2 580 tis. Kč k 31. 12. 2015 (2 270 tis. Kč k 31. 12. 2014).

Dále jsou zde evidovány krátkodobé zálohy poskytnuté na služby spojené s nájmem bytových jednotek a to ve výši 4.381 tis. Kč k 31. 12. 2015 (3 569 tis. Kč k 31. 12. 2014).

## 6. Opravné položky

Společnost netvořila k 31. 12. 2015 (ani k 31. 12. 2014) žádné opravné položky.

## 7. Krátkodobý finanční majetek

K 31. 12. 2015 a 2014 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech, popřípadě krátkodobé úložky ve formě depozitních směnek.

## 8. Ostatní aktiva

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

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neměla k 31. 12. 2015 žádná takováto aktiva.

## 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 (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Zákonný rezervní fond	0						
Ostatní fondy	0						
Výsledek hospodaření minulých let	-947		-82	-1 029		-951	-1 980
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-82			-951			-1 716
Vlastní kapitál celkem	971			20			-1 696

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

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

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

Hospodářský výsledek roku 2014 ve výši -951 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2015 ve výši -1 715 644,02 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2013, 2014 a 2015 nebyly dividendy vypláceny.

## 10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

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

Společnost v letech 2013, 2014 a 2015 netvořila žádné rezervy.

## 11. Dlouhodobé závazky

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

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Na účtech krátkodobých závazků společnost eviduje k 31. 12. 2015 závazky z nesplacené DPH ve výši 397 tis. Kč a závazek z nesplacené daně z příjmu ve výši 361 tis. Kč, celkem 758 tis. Kč (k 31. 12. 2014 96 tis. Kč).

Společnost zde dále eviduje k 31. 12. 2015 přijaté zálohy spojené s provozem pronajatých bytových jednotek ve výši 4.106 tis. Kč (3.399 tis. Kč k 31. 12. 2014).

K 31. 12. 2015 a k 31. 12. 2014 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2015 a k 31. 12. 2014 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

## 13. Deriváty

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech (Úrokový swap – IRS, splatnost 27.9.2018), které pro účely účetní závěrky klasifikovala jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2015 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných závazcích. V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

	2014			2015		
	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
Úrokové kontrakty	70.000		2.074	70 000		1 491
(Swapy)	0		0			
Deriváty celkem	70.000		2.074	70 000		1 491

## 14. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost k 31. 12. 2015 eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	2015		2014	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
				(EUR)	(EUR)	(EUR)	(EUR)
Bankovní úvěry		3M PRIBOR + marže	147 100	0	147 100	0	100 000
Kontokorentní účty				0		0	0
Finanční výpomoci				0		0	0
Celkem				0	147 100	0	100 000
Splátka v následujícím roce				0		0	0
Splátky v dalších letech				0	147 000	0	100 000

Úvěr je splatný 30. 9. 2018.

Zajištění úvěru:

- zástavní právo k nemovitostem
- zástava pohledávek z nájemních a podnájemních smluv
- zástava akcií společnosti BBC Investments a RPB Leasing
- zástava pohledávek z bankovních účtů BBC Investments a RPB Leasing
- zástava pohledávek z pojistné smlouvy
- osobní záruka majoritního akcionáře

## 15. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2016, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2015. K 31. 12. 2015 byla stav tohoto účtu 110 tis. Kč (k 31. 12. 2014 12 tis. Kč).

O výnosech příštích období nebylo v roce 2015 ani 2014 účtováno.

## 16. Daň z příjmů

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2011 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2011 - 2015, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2015 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 0 tis. Kč k 31. 12. 2015.

Společnost vykázala za rok 2015 splatnou daň ve výši 361 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 14 tis. Kč.



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

Položky odložené daně	2014		2015	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou				
dlouhodobého majetku	0	0	0	14
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
Celkem			0	14
Netto				14

Společnost nemá k 31. 12. 2015 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost v roce 2014 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílu mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

## 17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost neměla k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

Společnost ručí za přijatý úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení nemovitostmi, zástavou pohledávek z nájemních smluv, vinkulací pojistného a dalšími instrumenty (viz. výše).

## 18. Výnosy

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

	2014		2015	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	6 952	0	8 379	0
Tržby z prodeje DHM	0	0	5 815	0
Ostatní provozní výnosy	7	0	0	0
Výnosy z přecenění derivátů	0	0	581	0
Výnosy celkem	6 959	0	14 775	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2015 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví realit.

## 19. Osobní náklady

V roce 2015 a 2014 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 0 tis. Kč a 5 tis. Kč.

## 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 odstavci „Osobní náklady“.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám (v tis. Kč) k 31.12.2015 ani k 31.12.2014 nejsou evidovány, s výjimkou úroků z poskytnutých zápůjček, splatných v roce 2016, kterou jsou vykazovány v rámci krátkodobých závazků – viz. níže

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2014	2015
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31. 12. 2020	81.711	3.541
Radim Passer	31. 12. 2020	0	45.994
Ing. Jan Malík	31. 12. 2020	0	2.706
Marie Passerová	31. 12. 2020	0	2.706
Zbyněk Passer	31. 12. 2020	0	1.353
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2020	0	811
Úroky ze zápůjček		5.027*	0
Celkem		86.738	57.111

\*Úroky ze zápůjček ve výši 5.027 tis. Kč se ve výkazech dělí na dlouhodobé (3.111 tis. Kč – dlužný úrok vůči společnosti PASSERINVEST GROUP a.s., který se k 1. 1. 2016 kapitalizuje k jistině zápůjčky) a krátkodobé (1.916 tis. Kč – dlužný úrok vůči akcionářům-fyzickým osobám), které budou splaceny v roce 2016.

## 21. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2015 a 2014 vynaloženo 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

## 22. Významné položky výkazu zisku a ztráty

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

Služby	2014	2015
Povinný audit účetní závěrky	20	20
<b>Celkem</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Vybrané služby (v tis. Kč):

Služby	2014	2015
Poradenské služby	35	30
Právní služby	5	268
Správa budovy	504	504
Odpisy	1 630	1 927
<b>Celkem</b>	<b>2 174</b>	<b>2 729</b>

Finanční výnosy a finanční náklady

Služby	2014	2015
Výnosové úroky	0	2
Nákladové úroky	-2 902	-8 126
Ostatní finanční náklady	-595	-646
<b>Celkem</b>	<b>-3 497</b>	<b>-8 770</b>

## 23. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2015 ztrátu ve výši 1.716 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši – 1.696 tis. Kč (viz bod 9). Společnost průběžně nakupuje a pronajímá další byty. V době sestavování této závěrky společnost pronajala všechny byty ve svém vlastnictví a očekává se, že počínaje roky 2016-2017 začne realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2015 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## 24. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 3. 6. 2016



Radim Passer  
Předseda představenstva



Yeni Nesil Konutlar  
Kullanılabilir Alan: 1000 m<sup>2</sup>  
Kat Sayısı: 5  
M2: 1000  
WWW.BARSAKCI.COM

# KONTAKT

BB C Investments, a.s.  
BB Centrum, Budova FILADELFIE  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111  
Fax: +420 222 515 521  
E-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz)  
[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)

