



2015

VÝROČNÍ ZPRÁVA BB C - Building G, 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	08
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	09
ZPRÁVA NEZÁMSLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	18
KONTAKT	35

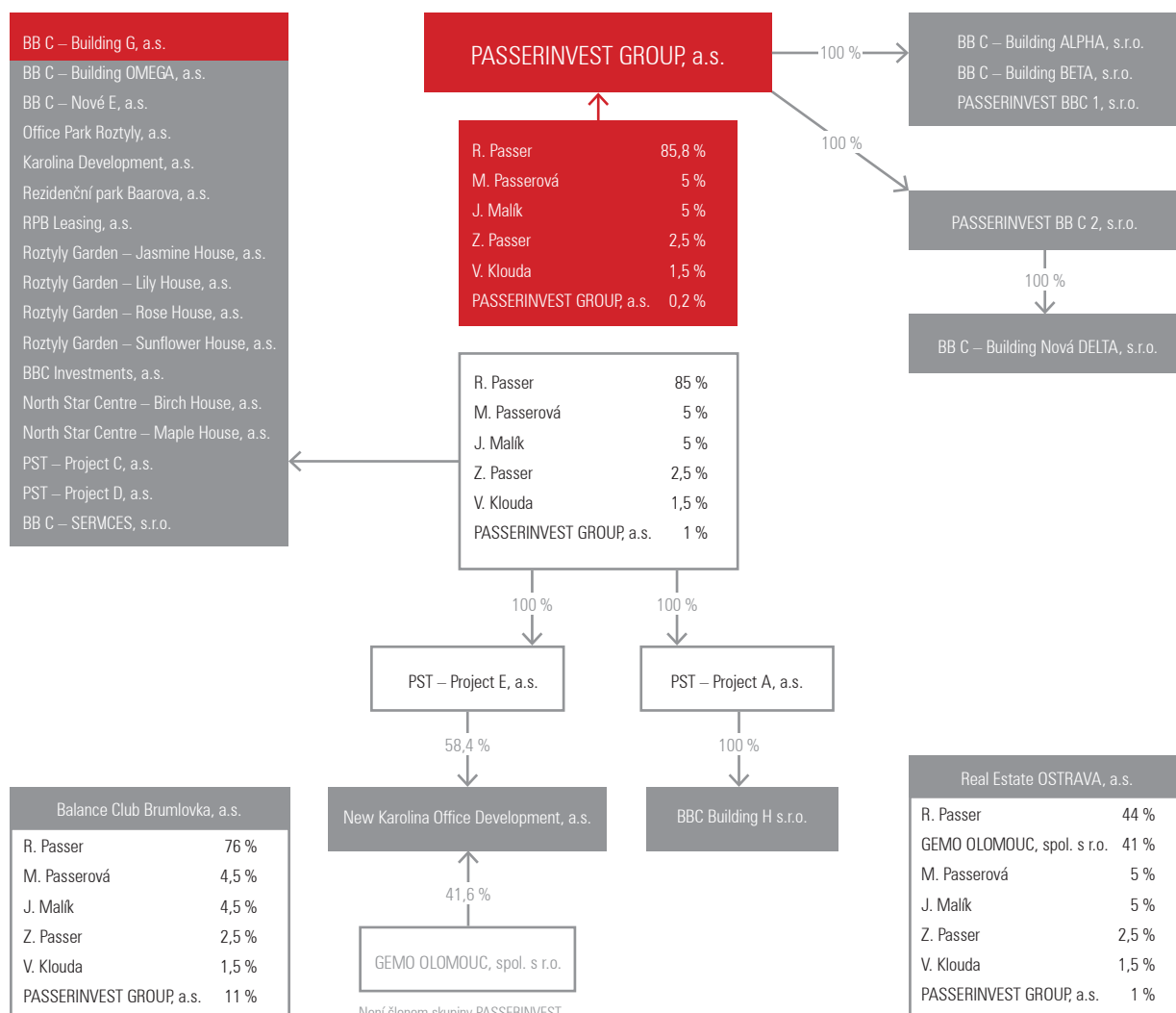
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: BB C - Building G, 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 10. listopadu 2005
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 10248
 Identifikační číslo: 273 89 189
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

Společnost BB C – Building G, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Společnost je zodpovědná za výstavbu Budovy G, celkově již šestnáctého projektu BB Centra. Tato budova o čtyřech nadzemních a třech podzemních podlažích z dílny architektonického studia ATELIER 8000, byla dokončena v roce 2013. Disponuje 5 137 m² kancelářských ploch a 1 263 m² obchodních ploch, které se nacházejí v přízemí. Mezi nájemce budovy patří firmy jako Royal Canin, Mars, Wrigley, Fiat nebo SII, svou prodejnu zde otevřel obchod se sportovním vybavením GolfProfi Store Praha a nachází se zde také restaurace KIINDI. Budova má energetický štítek B a získala certifikaci BREEAM, která zaručuje vysoký standard osvědčených postupů v oblasti udržitelné výstavby a je měřítkem pro rozpoznání kvality budovy v rámci životního prostředí.

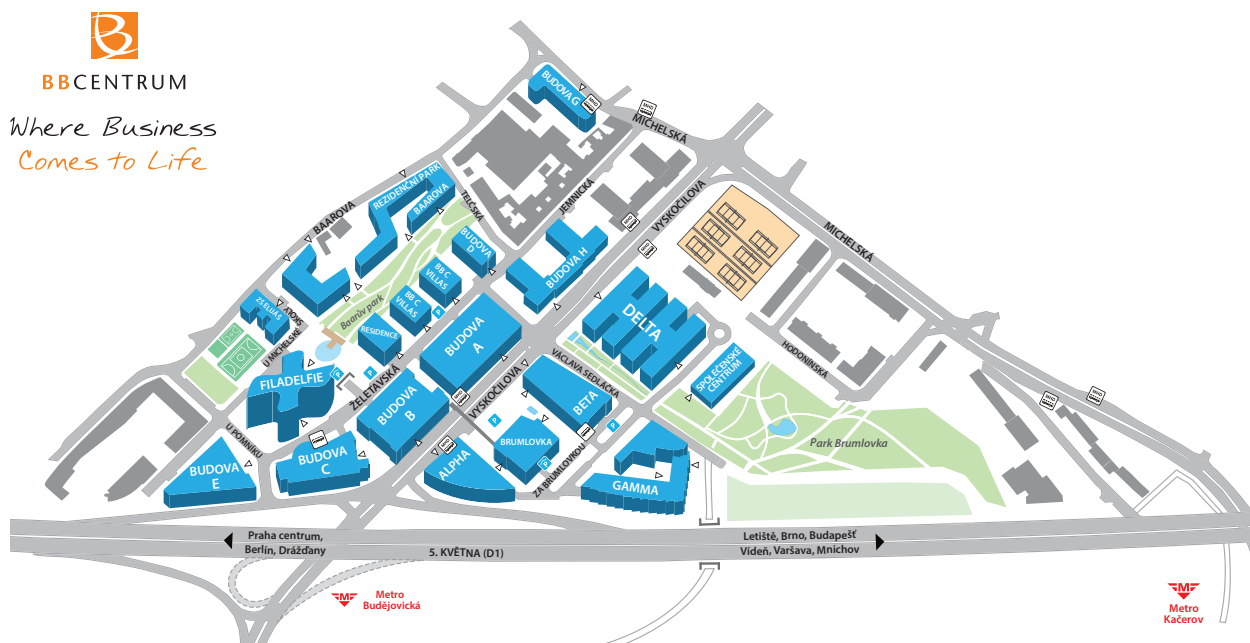
Skupina PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové sesterské firmy ovládané Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z podnětu bank poskytujících projektové financování. Bankami bylo požadováno, aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Tato struktura se posléze osvědčila 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



Není členem 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.



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

- HEWLETT - PACKARD
- GE Money Bank
- O2 Czech Republic
- MICROSOFT
- ČEZ
- UniCredit Bank
- ŠKODA AUTO
- Mars Czech

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 BB C - Building G, a.s. dosáhla v roce 2015 záporného výsledku hospodaření ve výši -4 918 tis. Kč (2014: -20 390 tis. Kč). V roce 2015 se již v rámci provozního výsledku hospodaření pozitivně projevily tržby spojené s nájmem části budovy.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2015	2014
Provozní výsledek hospodaření	4 752	-9 984
Finanční výsledek hospodaření	-9 670	-10 406
Výsledek hospodaření za účetní období	-4 918	-20 390

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem společnosti v nadcházejícím období je úspěšně pronajmout i zbývající volné kancelářské a obchodní plochy a následně pečovat o maximální spokojenost všech nájemců.

OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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.

Administrativní budova G je v souladu s dlouhodobou vizí navržena i realizována s maximálním ohledem na životní prostředí. Budova je certifikována dle přední světové metody sloužící k hodnocení staveb z pohledu jejich udržitelnosti, tzv. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Budova G dosáhla v rámci certifikace BREEAM hodnocení „Very Good“.

Společnost při realizaci stavby kladla velký důraz nejenom na ohleduplnost vůči životnímu prostředí, ale i vůči budoucím uživatelům budovy. Součástí projektu jsou užívateli oblíbené střešní zelené terasy a rozlehlá zahrada ve vnitrobloku.

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
BB C – Building G, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 273 89 189
k 31. 12. 2015

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky BB C – Building G, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti BB C – Building G, 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 BB C – Building G, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti BB C – Building G, 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.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BB C – Building G, 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 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 obdržných ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 29. 6. 2016

SP Audit, s.r.o.



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

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265



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“)

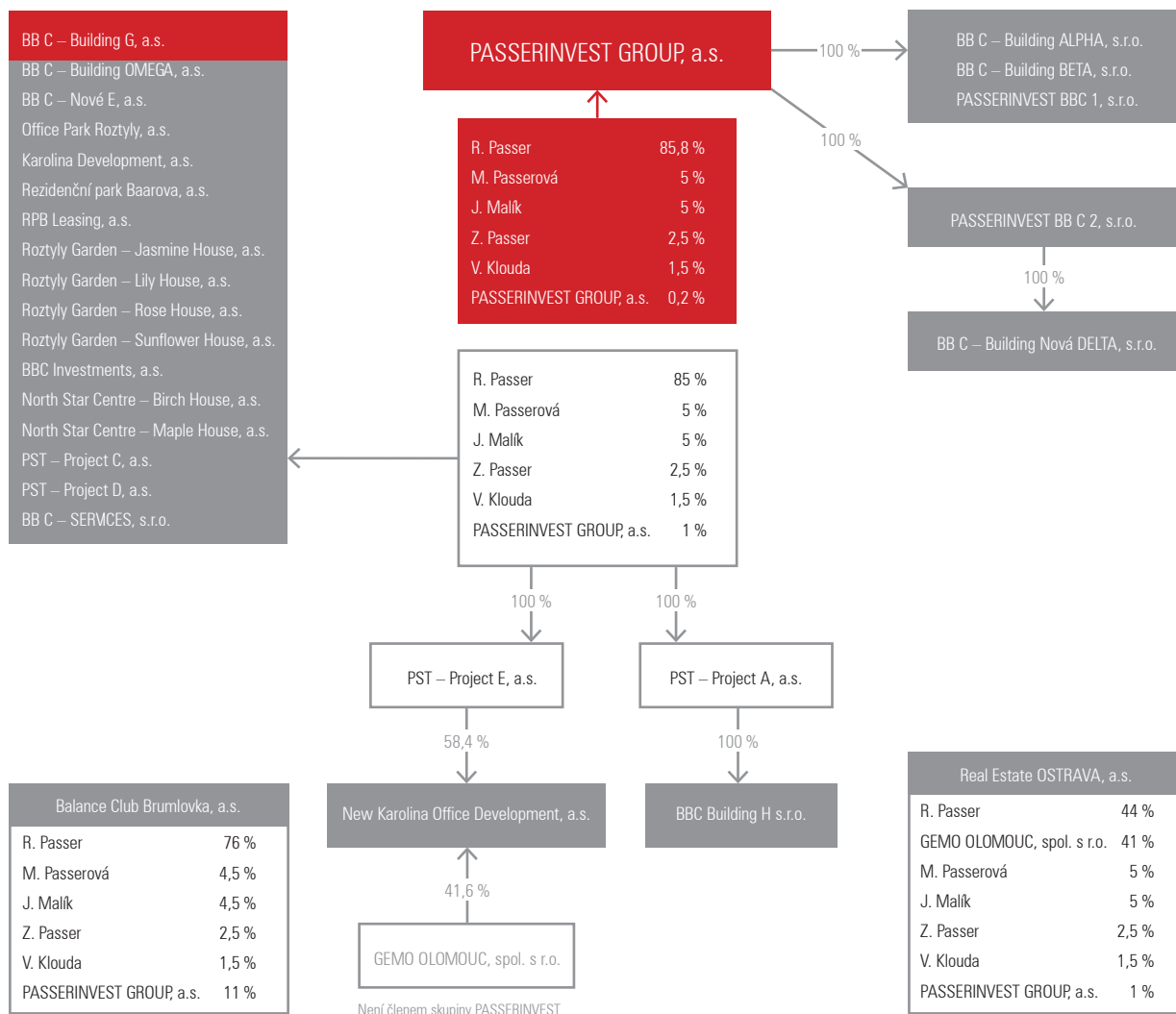
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	15
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	15
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	16
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	16
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY 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	18
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: BB C – Building G, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 273 89 189
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10248
 Základní kapitál společnosti činí: 2 000 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku: 10. 11. 2005

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 – RLADLHE, a.s. (jako zanikající společnost II.) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.), dále pak zbývající část jmění BB Centrum – RLADLHE, a.s. (jako zanikající společnost II.) přešla v důsledku fúze rozdělení 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 – SERMCES - 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 projektové společnosti, která vlastní administrativní budovu „BB Centrum - Building G“, na adrese Michelská č.p.1552/č.or.58, Praha 4, Michle, PSČ 140 00 (dále jen „budova G“). Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných 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.
- b) **přehled vzájemných smluv za období roku 2015**
 - 1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi panem Radimem Passerem, datum narození 29. 9. 1963 a Společností 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 16. 11. 2012, 13. 12. 2012, 18. 12. 2012 a ze dne 25. 1. 2013, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
 - 2. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příspěvků do OKF, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (akcionář Společnosti) a Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer, Ing. Vladimírem Klouda a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (ostatní akcionáři Společnosti) ze dne 17. 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 v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a panem Radimem Passerem, add bod 4b)1.
2. Plnění ve formě poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF mezi Společností a panem Radimem Passerem, add bod 4b)2.

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. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), 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. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel) ze dne 11. 6. 2013.
3. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2014.
4. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (správce) ze dne 19. 12. 2014.
5. Subordination Agreement, uzavřená mezi společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (subordinační věřitel) a společností (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, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 8. 12. 2012, ve znění dodatků.
6. Nájemní smlouva (veřejný parking v budově G), uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a společností BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce) ze dne 1. 3. 2014.
7. Smlouva o umístění informačního totemu (v budově G), uzavřená mezi Společností (povinný) a BB C – SERMCES, s.r.o. (oprávněný) ze dne 28. 7. 2014.

b) přehled vzájemných smluv za období roku 2015

1. Add bod 4b)2.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, 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 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 ve formě poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. dle shora uvedené smlouvy v bodě 4b)2.
2. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., add bod 5b)2.
3. Plnění v podobě zajištění za správy majetku za rok 2015 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel).
4. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2015 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
5. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2015 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v prosinci 2015.
6. Plnění v podobě přefakturace grafiky pro inzerci mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v březnu 2015, na základě objednávky.
7. Plnění v podobě přefakturace inzerce („HN“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v dubnu 2015, na základě objednávky.
8. Plnění v podobě přefakturace dobítí kreditu („Sreality.cz“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v dubnu 2015, na základě objednávky.
9. Plnění v podobě přefakturace inzerce („magazín ESTATE“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v květnu 2015, na základě objednávky.
10. Plnění v podobě pronájmu (billbord) za leden až červen 2015 mezi Společností (objednatel) a BB C – SERMCES, s.r.o. (pronajímatel).
11. Plnění v podobě pronájmu a služeb (veřejný parking v budově G) za rok 2015 mezi Společností (pronajímatel) a společností BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce).

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 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



OBSAH

ROZVAHA	20
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	23
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	23
1. POPIS SPOLEČNOSTI	23
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	23
3. ÚČETNÍ METODY	27
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	27
b) Dlouhodobý hmotný majetek	27
c) Finanční majetek	27
d) Pohledávky	28
e) Deriváty	28
f) Vlastní kapitál	28
g) Cizí zdroje	28
h) Použití odhadů	28
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	29
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	29
b) Dlouhodobý hmotný majetek	29
c) Dlouhodobý finanční majetek	30
5. POHLEDÁVKY	30
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	30
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	30
8. OSTATNÍ AKTIVA	30
9. VLASTNÍ KAPITÁL	30
10. REZERVY	31
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	31
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	31
13. DERIVÁTY	31
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	32
15. OSTATNÍ PASIVA	32
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	32
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	32
18. VÝNOSY	32
19. OSOBNÍ NÁKLADY	32
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	33
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	33

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	347 517	-17 689	329 828	333 050
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál			0	0
B.	Dlouhodobý majetek	282 769	-17 689	265 080	272 892
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	544	-386	158	387
B. I. 1.	Zřizovací výdaje			0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje			0	0
3.	Software	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva			0	0
5.	Goodwill			0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	544	-386	158	387
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek			0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek			0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	282 225	-17 303	264 922	272 505
B. II. 1.	Pozemky	8 495		8 495	8 495
2.	Stavby	253 818	-11 387	242 431	247 441
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	19 684	-5 916	13 768	16 569
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů			0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny			0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek			0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	228		228	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek			0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku			0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba			0	0
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			0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek			0	0
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	53 189	0	53 189	60 054
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	0	0	0	0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů			0	0
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba			0	0
	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			0	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky	408	0	408	9 808
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2		2	306
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba			0	0
	3. Pohledávky - podstatný vliv			0	0
	4. Pohledávky za společníky			0	0
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			0	0
	6. Stát - daňové pohledávky	367		367	157
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	39		39	101
	8. Dohadné účty aktivní			0	9 244
	9. Jiné pohledávky			0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	52 781	0	52 781	50 246
C. IV. 1.	Peníze			0	10
	2. Účty v bankách	52 781		52 781	50 236
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly			0	0
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek			0	0
D. I.	Časové rozlišení	11 559	0	11 559	104
D. I. 1.	Náklady příštích období	90		90	104
	2. Komplexní náklady příštích období			0	0
	3. Příjmy příštích období	11 469		11 469	0

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	329 828	333 050
A.	Vlastní kapitál	6 346	-76 736
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
	3. Změny základního kapitálu (+/-)		0
A. II.	Kapitálové fondy	88 000	0
A. II. 1.	Ažio		0
	2. Ostatní kapitálové fondy	88 000	0
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		0
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		0
	5. Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	0	0
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		0
A. III.	Fondy ze zisku		0
	1. Rezervní fond		0
	2. Statutární a ostatní fondy		0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-78 736	-58 346
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		0
	2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)	-78 736	-58 346
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-4 918	-20 390
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku		0
B.	Cizí zdroje	321 768	409 398
B. I.	Rezervy	0	0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		0
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		0
	3. Rezerva na daň z příjmů		0
	4. Ostatní rezervy		0
B. II.	Dlouhodobé závazky	97 954	178 575
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		0
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	96 400	167 840
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům		8 862
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		0
	6. Vydané dluhopisy		0
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		0
	8. Dohadné účty pasivní		0
	9. Jiné závazky	1 554	1 873
	10. Odložený daňový závazek		0
B. III.	Krátkodobé závazky	7 335	30 752
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	904	4 982
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	60	0
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům	4	0
	5. Závazky k zaměstnancům		0
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		0
	7. Stát - daňové závazky a dotace		0
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	5 932	2 899
	9. Vydané dluhopisy		0
	10. Dohadné účty pasivní	14	0
	11. Jiné závazky	421	22 871
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	216 479	200 071
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	206 388	195 530
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	10 091	4 541
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		0
C. I.	Časové rozlišení	1 714	388
C. I. 1.	Výdaje příštích období	1 714	388
	2. Výnosy příštích období		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
A. Náklady vynaložené na prodané zboží		0
+ Obchodní marže	0	0
II. Výkony	25 918	16 726
II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	25 918	16 726
2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		0
3. Aktivace		0
B. Výkonová spotřeba	12 908	19 933
B. 1. Spotřeba materiálu a energie	3 492	2 449
2. Služby	9 416	17 484
+ Přidaná hodnota	13 010	-3 207
C. Osobní náklady součet	0	5
C. 1. Mzdové náklady		0
2. Odměny členům orgánů obchodní korporace		5
3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		0
4. Sociální náklady		0
D. Daně a poplatky	96	32
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	8 225	7 128
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	25
III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		25
2. Tržby z prodeje materiálu		0
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	25
F. 1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25
2. Prodaný materiál		0
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (-/+)		0
IV. Ostatní provozní výnosy	68	390
H. Ostatní provozní náklady	5	2
V. Převed provozních výnosů		0
I. Převed provozních nákladů		0
* Provozní výsledek hospodaření	4 752	-9 984

Označení	Skutečnost v účetním období	
	sledovaném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	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	0
K.	Náklady z finančního majetku	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	22 871
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	413
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (-/+)	0
X.	Výnosové úroky	0
N.	Nákladové úroky	14 637
XI.	Ostatní finanční výnosy	946
O.	Ostatní finanční náklady	18 437
XII.	Převod finančních výnosů	0
P.	Převod finančních nákladů	0
*	Finanční výsledek hospodaření	-9 670
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0
Q. 1.	- splatná	0
2.	- odložená	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-4 918
XIII.	Mimořádné výnosy	0
R.	Mimořádné náklady	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0
S. 1.	- splatná	0
2.	- odložená	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-4 918
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-4 918



1. Popis společnosti

BB C – Building G, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10.11.2005 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 273 89 189. Hlavním předmětem její činnosti je:

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

V roce 2015 nebyly provedeny žádné změny ve Veřejném rejstříku.

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. Martin Unger (člen)
- Ing. Vladimír Klouda (člen)

Dozorčí rada:

- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (předseda)

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2015 a 2014 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

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

Odpisy

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

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

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 se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtován 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	15-60
Samostat.movité věci	2-30

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 směňky.

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 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 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 vyazuje 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 vyazuje 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 budovy.

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 významné změny ani opravy minulých období.

4. Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	544	0	0	0	544
Celkem 2015	544	0	0	0	544
Celkem 2014	377	167	0	0	544

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	-157	-229	0	0	0	-386	0	158
Celkem 2015	-157	-229	0	0	0	-386	0	158
Celkem 2014	-31	-126	0	0	0	-157	0	387

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	8 495	0	0	0	8 495
Stavby	253 632	186	0	0	253 818
Samostatné movité věci a soubory	19 684	0	0	0	19 684
Nedokončený DHM	0	735	507	0	228
Celkem 2015	281 811	921	507	0	282 225
Celkem 2014	252 246	101 528	71 993	0	281 811

Oprávky:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								8 495
Stavby	-6 191	-5 196				-11 387		242 431
Samost.movitě věci	-3 115	-2 801				-5 916		13 768
Nedokončený DHM	0	0				0		228
Celkem 2015	-9 306	-7 997				-17 303		264 922
Celkem 2014	-2 303	-7 028			25	-9 306		272 505

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.

Dohadné účty aktivní – společnost zde evidovala pohledávku za nájemci budovy, v rámci odhadu vyúčtování služeb za rok 2014, ve výši 3 303 tis. Kč. Dále zde k 31. 12. 2014 bylo účtováno časové rozlišení vyfakturovaného nájemného dle směrnice Národní účetní rady č.17, kterou se nájemné rozpočítává rovnoměrně na celou dobu nájmu, a to ve výši 5 941 tis.Kč.

K 31. 12. 2015 byly tyto pohledávky zachyceny na účtu 385 – Příjmy příštích období (viz.odst. 8. Ostatní aktiva)

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.

8. Ostatní aktiva

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

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost zde eviduje pohledávku za nájemci budovy, v rámci odhadu vyúčtování služeb za rok 2015, ve výši 5 812 tis. Kč. Dále je zde k 31. 12. 2015 účtováno časové rozlišení vyfakturovaného nájemného dle směrnice Národní účetní rady č.17, kterou se nájemné rozpočítává rovnoměrně na celou dobu nájmu, a to ve výši 5 657 tis. Kč.

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	200	0	0	200			200
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000			2 000
Emisní ážio	0	0	0				
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0		88 000		88 000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0			0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0				
Zákonný rezervní fond	0	0	0				
Ostatní fondy	0	0	0				
Výsledek hospodaření minulých let	-25 585	0	-32 761	-58 346		-32 761	-78 736
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-32 761	0	0	-20 390			-4 918
Vlastní kapitál celkem	-56 346	0	0	-76 736			6 346

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 2013 a 2014.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši –32 761 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2014 ve výši –20 390 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 -4 918 112,89 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.

Akcionáři společnosti rozhodli v prosinci 2015 na valné hromadě o příplatku do Ostatních kapitálových fondů v celkové výši 88 000 tis. Kč. Příplatek byl proveden podle poměru vlastnictví akcií jednotlivých akcionářů.

10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek	Tvorba rezerv	Zúčtování	Zůstatek	Tvorba rezerv	Zúčtování	Zůstatek
	k 31. 12. 2013		rezerv	k 31. 12. 2014		rezerv	k 31. 12. 2015
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	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. dlouhodobé zápůjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. Krátkodobé závazky

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

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

13. Deriváty

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech se společností UniCredit Bank Czech Republic, a.s., která navazuje na úvěrovou smlouvu. Společnost tyto deriváty určila jako obchodovatelné. K 29. 10. 2015 byl ukončen developerský úvěr s rámcem 9 500 tis. EUR a byl refinancován na investiční úvěr o objemu 8 010 tis. EUR. K datu 29. 10. 2015 byl derivát vyrovnán do nuly (373001 – 22.871 tis. Kč).

Součástí refinancovaného úvěru bylo i zajištění obchodovatelným derivátem. Tento derivát byl společností k 31. 12. 2015 přeceněn na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykazány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích. Derivát je v účetní závěrce vykazován jako derivát k obchodování.

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

(tis. Kč)	2015			2014		
	Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
Měnové kontrakty - FX FW (do 29.10.2015)	9 500	22 871	0	9 500	0	-22 871
Měnové kontrakty - FX FW (od 29.10.2015)	8 010	0	-413			
Měnové kontrakty - FX FW (od 29.10.2015) - úrok			-8			
Deriváty k obchodování celkem	---	22 871	-421	9 500	0	-22 871

14. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost k 31.12.2015 (31.12.2014) eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz.odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	31. 12. 2015		31. 12. 2014	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry UniCredit Bank CR, a.s.		PRIBOR + MARŽE	8 010	216 479	0	200 071	
Celkem			8 010	216 479	0	200 071	
Splátka v následujícím roce			0	373	10 091	4 541	
Splátky v dalších letech				7 637	206 388	195 530	

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.

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 roku 2015 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí 55.912 tis. Kč k 31. 12. 2015. Společnost nemá k 31. 12. 2015 žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

V roce 2015 činil rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku 5.728 tis. Kč a současně společnost eviduje daňovou ztrátu ve výši 55.912 tis. Kč. O vzniklé odložené pohledávce ve výši 9.535 tis. Kč společnost s ohledem na účetní zásadu opatrnosti neúčtuje.

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, a.s. zajišťovacími instrumenty sepsanými v úvěrové smlouvě, zejména:

- Zástavní právo k nemovitostem
- Zástava pohledávek z bankovních účtů společnosti
- Zástava akcií společnosti
- Zástava pohledávek ze Smlouvy o dílo na výstavbu nemovitosti
- Zástava pohledávek z bankovních záruk – Performance Bondu + záruky za zádržné
- Zástava pohledávek na pojistné plnění
- Záruka na pokrytí vícenákladů vystavené společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček se společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček s akcionáři společnosti
- Korporátní záruka za plnění DSC kovenantu vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Korporátní záruka za pokrytí provozních nákladů s provozem budovy G vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

18. Výnosy

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

	2014		2015	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Výnosy z pronájmu	16 726	0	25 918	0
Tržby z prodeje majetku	25	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	390	0	68	0
Výnosy z přecenění derivátů	0	0	22 871	0
Ostatní finanč. výnosy	448	0	946	0
Výnosy celkem	17 589	0	49 803	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2015 je soustředěna na několik klíčových zákazníků působících v odvětví potravinářské výroby a služeb.

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 půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2014	2015
Radim Passer	31. 12. 2016	0	55
Ing. Jan Malík	31. 12. 2016	0	3
Marie Passerová	31. 12. 2016	0	3
Zbyněk Passer	31. 12. 2016	0	2
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2016	0	1
Celkem		0	64

Jedná se o úroky ze zápůjček za rok 2015. Jistiny zápůjček byly v roce 2015 splaceny. Úrok bude splacen v průběhu roku 2016.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2014	2015
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31. 12. 2022	34 715	81 723
PASSERINVEST GROUP-úrok	31. 12. 2022	7 018	14 677
Radim Passer	31. 12. 2022	115 882	0
Ing. Jan Malík	31. 12. 2022	6 817	0
Marie Passerová	31. 12. 2022	6 817	0
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	3 408	0
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	2 045	0
Celkem		176 702	96 400

Úroky ze zápůjček jsou úročeny od 1.1.2015 dle smlouvy úrokem 7,5 % p.a. V průběhu roku 2015 byly splaceny všechny zápůjčky od fyzických osob (akcionářů) a nahrazeny půjčkou od akcionáře PASSERINVEST GROUP, a.s.

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	40	40
Celkem	40	40

Vybrané významné položky nákladů k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):

Náklad	2014	2015
Projektové řízení	9 036	25
Propagace a reklama	163	111
Zprostředk.pronájmu ploch	2 628	0
Správní služby	4 953	5 157
Úroky	5 915	14 637
Celkem	22 695	19 930

23. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2015 ztrátu ve výši 4 918 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 6 346 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Rok 2015 je druhým rokem, kdy společnost inkasovala příjmy z pronájmu kancelářských prostor. Budova se postupně zaplňuje dalšími nájemci – tržby z nájmu budou postupně růst a ztráty budou klesat. Očekává se, že společnost začne hospodařit se ziskem počínaje roky 2016 – 2017. 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: 21. 6. 2016



Radim Passer
Předseda představenstva



KONTAKT

BB C - Building G, 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
www.passerinvest.cz

BB C - Building G, a.s.

A DEVELOPMENT BY

PASSERINVEST
G R O U P