



2015

VÝROČNÍ ZPRÁVA - New Karolina Office Development, a.s.





# NOVÁ KAROLINA PARK

# OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2015	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	09
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	10
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	11
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	19
KONTAKT	32

# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

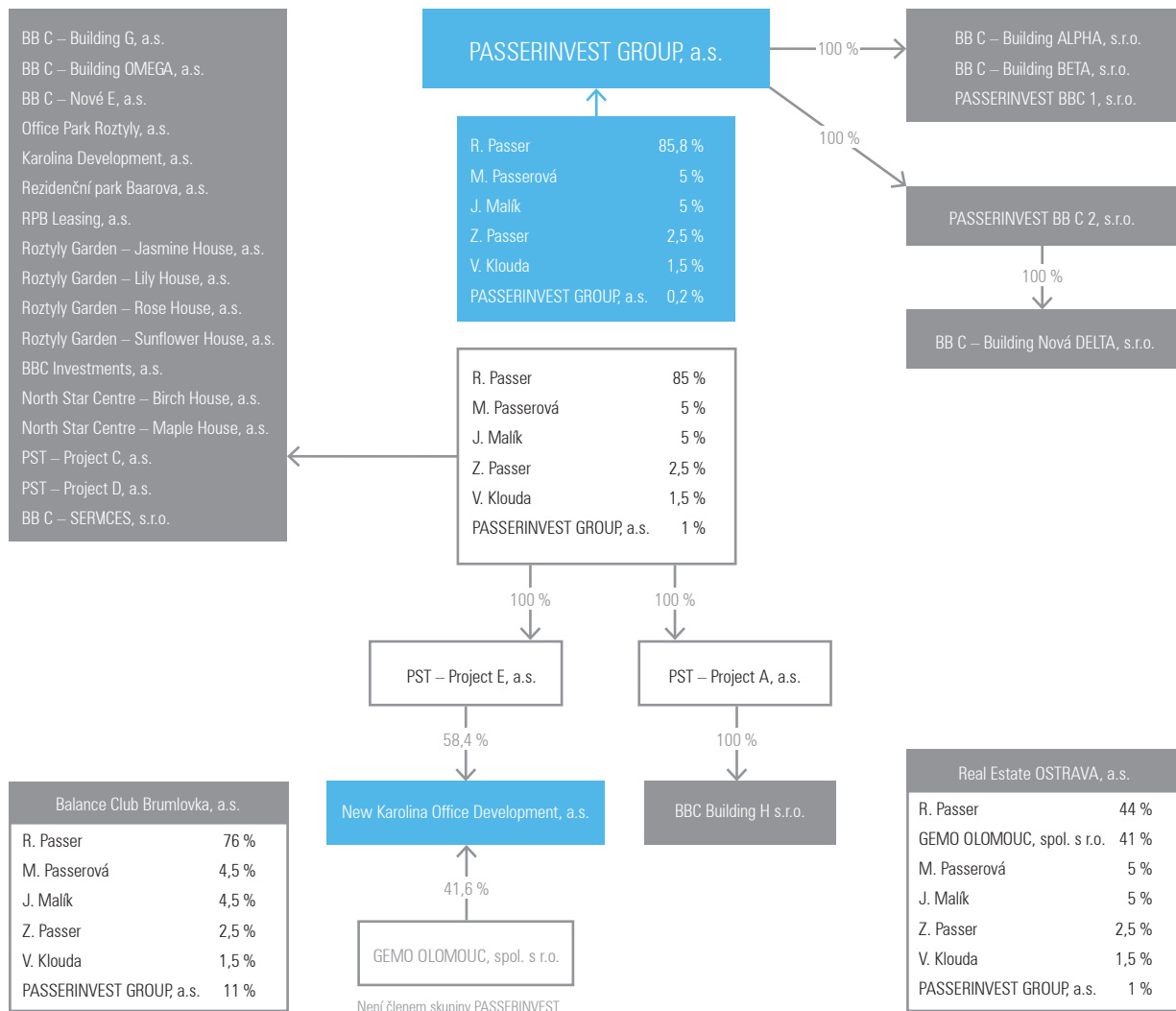
Obchodní firma:	New Karolina Office Development, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
Datum vzniku:	společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 24. září 2007
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 12358
Identifikační číslo:	279 59 996
Základní kapitál:	2 000 tis. Kč
Internet:	www.passerinvest.cz

Společnost New Karolina Office Development, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Tato společnost je spojena s administrativním projektem Nová Karolina Park, který se nachází v centru Ostravy. Skupina PASSERINVEST má v této společnosti podíl ve výši 58,4 %. Zbývající podíl 41,6 % vlastní společnost GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.

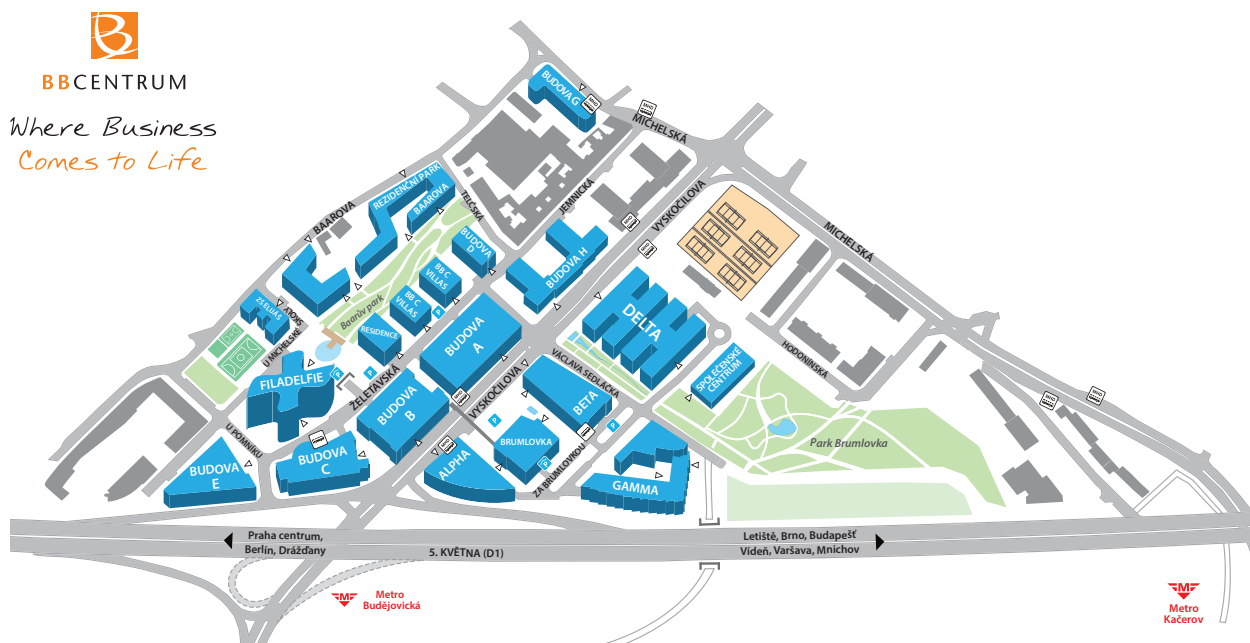
Administrativní budova Nová Karolina Park, která byla dokončena v roce 2012, je součástí rozsáhlého multifunkčního areálu Nová Karolina v blízkosti ostravského Masarykova náměstí. Budova disponuje téměř 24 600 m<sup>2</sup> prvotřídních kancelářských ploch v šesti nadzemních podlažích, které jsou v přízemí doplněny prostory o velikosti 3 700 m<sup>2</sup> určené pro obchody, služby i gastronomii. V podzemním podlaží se nachází 279 parkovacích míst. Architektonický návrh budovy pochází z dílny renomovaného ateliéru CMC architects architektů Víta Másla a Davida R. Chisholma. Generálním dodavatelem byla společnost GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.

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



Skupina PASSERINVEST je spojována zejména s realizací multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4 – Michli. Tímto, svého druhu nejúspěšnějším a nejrozsáhlejším českým projektem, si skupina vybudovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak 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. Jaromír Uhýrek**  
Místopředseda představenstva

**Ing. arch. Luboš Kočí**  
Člen představenstva

## DOZORČÍ RADA

**Ing. Ondřej Plocek**  
Předseda dozorčí rady

**Vojtěch Slepánek**  
Místopředseda dozorčí rady

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

## Zhodnocení roku 2015

Společnost New Karolina Office Development, a.s. dosáhla v roce 2014 záporného výsledku hospodaření ve výši -39 055 tis. Kč (2013: -88 375 tis. Kč). V roce 2014 se již v rámci provozního výsledku hospodaření pozitivně projevil tržby spojené s nájmem části budovy. Finanční výsledek hospodaření je ovlivněn zejména přeceněním finančních derivátů a úroky z bankovního úvěru.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2015	2014
Provozní výsledek hospodaření	10 177	-1 332
Finanční výsledek hospodaření	-10 048	-37 723
Výsledek hospodaření za účetní období	129	- 39 055

## Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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



UniCredit Bank

UniCredit Bank



# 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.

Projekt Nová Karolína Park byl navržen i realizován s maximálním ohledem na životní prostředí. Kromě hodnocení energetické náročnosti se budova může pochlubit také vlastnictvím certifikátu BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) pro ekologicky šetrné budovy. K jeho získání je potřeba vyhodnotit danou budovu s ohledem např. na použité materiály, energetická náročnost budov, zdraví a kvalita vnitřního prostředí, dopravní dostupnost nebo hospodaření s vodou a nakládání s odpady. Budova dosáhla v rámci certifikace BREEAM hodnocení „Good“.

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



**Radim Passer**  
Předseda představenstva



**Ing. Jaromír Uhýrek**  
Místopředseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
New Karolina Office Development, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 279 59 996  
k 31. 12. 2015**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky New Karolina Office Development, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti New Karolina Office Development, 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 New Karolina Office Development, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

*Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

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

*Odpovědnost auditora*

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>  
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 New Karolina Office Development, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů a 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 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](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“)



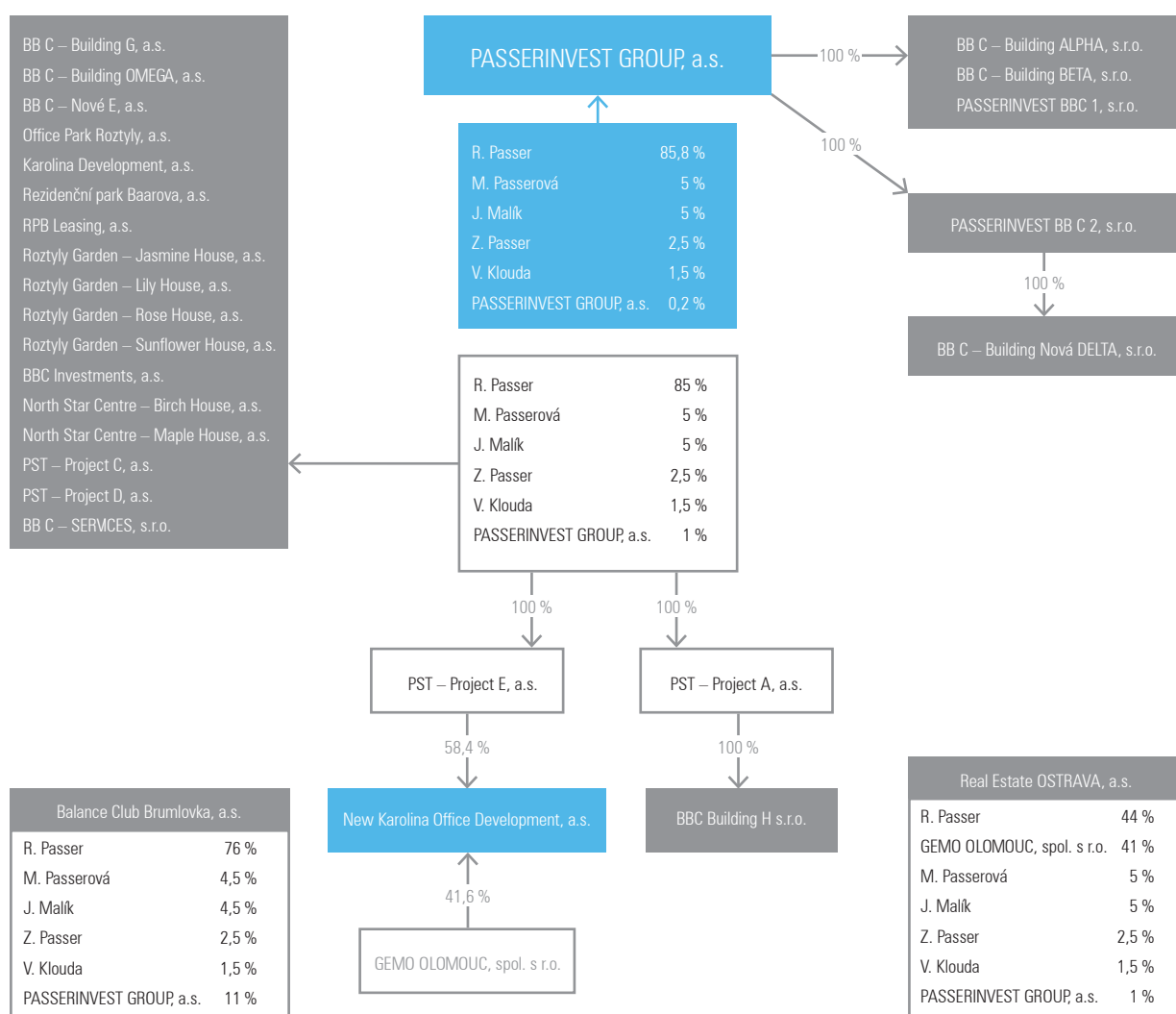
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	16
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	16
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	17
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	17
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	17
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	17
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	17
6.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	18
7.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	18
8.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	19
9.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	19
10.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	18

## 1. Informace o společnosti

Obchodní firma:	New Karolina Office Development, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	279 59 996
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12358	
Základní kapitál Společnosti:	2 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	24. 9. 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 částí jmění BB Centrum – FLADELHE, a.s. (jako zanikající společnost II.) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.), dále pak zbývající část jmění BB Centrum – FLADELHE, a.s. (jako zanikající společnost II.) přešla v důsledku fúze rozdělením štěpením sloučením na BB C – SERVICES, 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 rozdělením odštěpení se vznikem nové společnosti, kterou přešla část jmění společnosti BB C – SERVICES, s.r.o. (jako rozdělovaná společnost) na společnost BB C – SERVICES - Delta, s.r.o. (jako nástupnická společnost), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 5. 2015;

- d) dne 16. 6. 2015 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
- e) dne 10. 7. 2015 nabyla společnost PST – Project E, a.s. od jiného akcionáře Multi Veste 260 B.V. dalších 6,6 % akcionářského podílu na Společnosti;
- 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 nepřímou ovládající (vlivnou) osobou je pan Radim Passer.

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

Společnost plní v podnikatelském seskupení Passerinvest roli projektové společnosti, která vlastní administrativní budovu „Nová Karolina Park“, na adrese ul.28.října č.p.3348/č.or. 65, 702 00 Ostrava 2 - Moravská Ostrava (dále jen „Nová Karolina Park“). Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem.

## 3. Způsob a prostředky ovládnutí Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je společnost PST – Project E, a.s., IČ: 281 97 003, sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 12852. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni je pan Radim Passer.

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

Jak je blíže uvedeno v části 9. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách popř. množstvích.

- a) **smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2015**  
1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 11. 6. 2014.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015**  
Smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015 nebyly uzavřeny.
- 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**  
Ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnily.

## 5. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a ovládající osobou

Jak je blíže uvedeno v části 9. 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. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST – Project E, a.s., PASSERINVEST GROUP, a.s., (sponzoři) a Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě Společností (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012.
  2. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST – Project E, a.s. (juniorní věřitel) a Raiffeisenbank, a.s. (seniorní věřitel) ze dne 19. 6. 2012, ve znění amendment No. 1 ze dne 10. 7. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě Společností (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 1. 2015.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015**
1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PST – Project E, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 2012, 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 v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru add bod 5b)1.

## 6. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 9. 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 6. 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. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2015.
  3. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva (vyhledávání třetích osob jako potencionální nájemce do budovy Nová Karolina Park), uzavřená mezi Společností (zájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. ze dne 10. 1. 2013.
  4. Smlouva o nájmu „Loga“ (na budově Nová Karolina Park\_Ostrava), uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce) ze dne 27. 9. 2013.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015**
1. Dohoda o ukončení smlouvy o nájmu „Loga“ (na budově Nová Karolina Park\_Ostrava) ze dne 27. 9. 2013, uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce) ze dne 22. 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 nájmu „Loga“ (na budově Nová Karolina Park - Ostrava) za rok 2015 mezi Společností (pronajímatel) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce).
  2. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2015 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FLADELHE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v prosinci 2015.
  3. Plnění v podobě zajištění za zprostředkovatelské služby 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 přefakturace inzerce (CZECH TOP, mag. ESTATE, dobití kreditu Sreality) mezi Společností (dodavatel) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s. (odběratel) za duben až červenec roku 2015, a to na základě objednávek.

## 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.

### 8. 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.

### 9. 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 6. žádné informace o cenách popř. množstvích.

### 10. 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



Radim Passer  
Předseda představenstva



Ing. Jaromír Uhýrek  
Místopředseda představenstva



2015

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



# OBSAH

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	28
a) Finanční majetek	28
b) Pohledávky	28
c) Vlastní kapitál	28
d) Cizí zdroje	28
e) Devizové operace	28
f) Použití odhadů	28
g) Účtování výnosů a nákladů	28
h) Daň z příjmů	29
i) Následné události	29
4. POHLEDÁVKY	29
5. ZÁVAZKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	29
6. VLASTNÍ KAPITÁL	29
7. DAŇ Z PŘÍJMŮ	30
8. OSOBNÍ NÁKLADY	30
9. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	30
10. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	30

# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 028 971	-91 317	937 654	909 365
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	902 614	-91 317	811 297	788 251
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	834	-830	4	234
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0
3.	Software	652	-648	4	221
4.	Ocenitelná práva	0	0	0	0
5.	Goodwill	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	182	-182	0	13
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	901 780	-90 487	811 293	788 017
B. II. 1.	Pozemky	45 346	0	45 346	45 346
2.	Stavby	789 670	-52 882	736 788	706 578
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	66 764	-37 605	29 159	35 995
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	98
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
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.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouh. fin. majetek	0	0	0	0

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto
C.	Oběžná aktiva	98 079		111 198
C. I.	Zásoby	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
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	14 543		1 860
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	911		347
	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	832		363
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	0		0
	8. Dohadné účty aktivní	12 800		1 150
	9. Jiné pohledávky	0		0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	83 536		88 708
C. IV. 1.	Peníze	8		14
	2. Účty v bankách	83 528		88 694
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	0		0
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0		0
D. I.	Časové rozlišení	28 278		9 916
D. I. 1.	Náklady příštích období	3 671		3 998
	2. Komplexní náklady příštích období	0		0
	3. Příjmy příštích období	24 607		5 918

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	937 654	909 365
A.	Vlastní kapitál	239 486	239 356
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	447 913	447 913
A. II. 1.	Ažio	0	0
	2. Ostatní kapitálové fondy	447 913	447 913
	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	-210 556	-171 502
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	0	0
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-210 556	-171 502
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	129	-39 055
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	0	0
B.	Cizí zdroje	681 574	662 457
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	59 673	9 902
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	28 029	0
	3. Závazky - podstatný vliv	22 142	0
	4. Závazky ke společníkům	0	0
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	9 502	9 902
	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	0	0
B. III.	Krátkodobé závazky	38 861	154 549
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	14 740	21 004
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	30 943
	3. Závazky - podstatný vliv	0	22 109
	4. Závazky ke společníkům	0	1 531
	5. Závazky k zaměstnancům	0	0
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	0	0
	7. Stát - daňové závazky a dotace	0	0
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	13 356	8 881
	9. Vydané dluhopisy	0	0
	10. Dohadné účty pasivní	0	0
	11. Jiné závazky	10 765	70 081
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	583 040	498 006
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	559 569	480 699
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	23 471	17 307
	3. Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C. I.	Časové rozlišení	16 594	7 552
C. I. 1.	Výdaje příštích období	16 594	7 552
	2. Výnosy příštích období	0	0

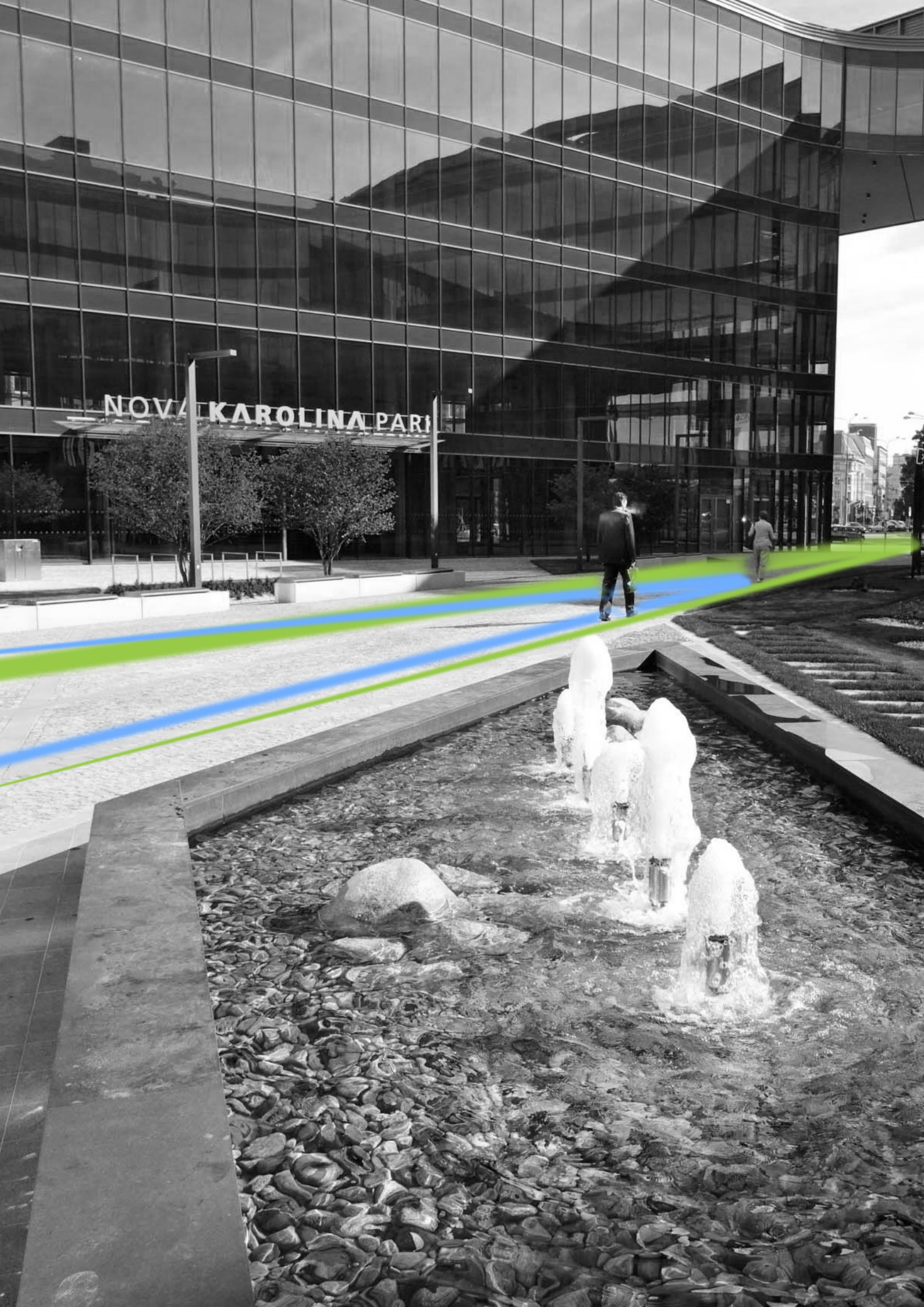
# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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	60 918	44 316
II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	60 918	44 316
2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
3. Aktívace	0	0
B. Výkonová spotřeba	21 425	18 532
B. 1. Spotřeba materiálu a energie	10 485	7 163
2. Služby	10 940	11 369
+ Přidaná hodnota	39 493	25 784
C. Osobní náklady součet	7	8
C. 1. Mzdové náklady	0	0
2. Odměny členům orgánů obchodní korporace	6	7
3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1	1
4. Sociální náklady	0	0
D. Daně a poplatky	122	123
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	29 198	26 998
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0
III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0
2. Tržby z prodeje materiálu	0	0
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	0
F. 1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0
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	230	63
H. Ostatní provozní náklady	219	50
V. Převed provozních výnosů	0	0
I. Převed provozních nákladů	0	0
* Provozní výsledek hospodaření	10 177	-1 332



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	59 316	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	19 304
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (-/+)	0	0
X.	Výnosové úroky	12	7
N.	Nákladové úroky	29 533	16 553
XI.	Ostatní finanční výnosy	11 462	272
O.	Ostatní finanční náklady	51 305	2 145
XII.	Převod finančních výnosů	0	0
P.	Převod finančních nákladů	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	-10 048	-37 723
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
Q.	1. - splatná	0	0
	2. - odložená	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	129	-39 055
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 (+/-)	129	-39 055
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	129	-39 055



NOVA KAROLINA PARI

# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

New Office Karolina Development, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 24.9.2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 279 59 996. Hlavním předmětem její činnosti je:

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

V roce 2015 byly provedeny následující změny ve Veřejném rejstříku. Dne 28. 7. 2015 byl z představenstva odvolán Luboš Kočí a na jeho místo byl téhož dne jmenován Vladimír Klouda. Dne 28. 7. 2015 byl z dozorčí rady odvolán Ronald Gerben Edgar Dasbach a na jeho místo byl jmenován Tomáš Zimčík. Žádné další změny nebyly v průběhu roku 2015 zapsány.

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 k 31.12.2015 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- společnost PST – Project E, a.s. (IČ: 28197003) - 58,40 %
- společnost GEMO OLOMOUC, spol s r.o. (IČ: 136 42 464) - 41,60 %

**Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2015:**

### Představenstvo

- Radim Passer (předseda)
- Ing. Jaromír Uhýrek (místopředseda)
- Ing. arch. Luboš Kočí (člen)

### Dozorčí rada

- Ing. Ondřej Plocek (předseda)
- Vojtěch Slepánek (místopředseda)
- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (člen)

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích spolupracovníků. Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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 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	15-60
Stroje, přístroje a zařízení	3-10
Inventář	3-10

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 vykázány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

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

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

#### f) Vlastní kapitál

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

#### g) Cizí zdroje

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

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

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

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

#### h) Použití odhadů

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

#### i) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Společnost má významné tržby pouze 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 poskytnou 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
Software	652				652
Ostatní dlouhodobý NM	182				182
Celkem 2015	834				834
Celkem 2014	834				834

#### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-431	-217				-648		4
Ostatní dlouhod. NM	-169	-13				-182		0
Celkem 2015	-600	-230				-830		4
Celkem 2014	-353	-247				-600		234

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

#### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	45 346				45 346
Stavby	742 711	46 959			789 670
Stroje, přístroje a zařízení	61 381	5 383			66 764
Dopravní prostředky					
Inventář					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	98	104 588		104 686	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Celkem 2015	849 536	156 930		104 686	901 780
Celkem 2014	742 955	319 615		213 034	849 536

#### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Opravné položky	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky								45 346
Stavby	-36 133	-16 749					-52 882	736 788
Samost.movitě věci	-25 386	-12 219					-37 605	29 159
Nedokončený dlouh.majetek								
Poskytnuté zálohy								
Celkem 2015	-61 519	-28 968					-90 487	811 293
Celkem 2014	-34 768	-26 751					-61 519	788 017

## 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 k 31. 12. 2015 (ani k 31. 12. 2014) žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

## 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. Společnost eviduje na těchto účtech k 31. 12. 2015 a 2014 především časové rozlišení provozních nákladů a časové rozlišení nákladů na zprostředkování pronájmu nebytových prostor v budově. Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Významnější částkou je vyúčtování služeb spojených s nájmem (5.918 tis. Kč k 31. 12. 2014). Na účtech Příjmů příštích období je dále zachyceno časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájmních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 ve výši 24.607 tis. Kč k 31. 12. 2015 (27.698 tis. Kč k 31. 12. 2014). Toto časové rozlišení bylo v předcházejícím účetním období (k 31. 12. 2014) vykázáno v účtové skupině 388 – Dohadné účty aktivní.

## 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)	2 000			2 000			2 000
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	447 913			447 913			447 913*
Rozdíly z přecenění majetku a závazků							
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond	0			0			0
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-83 127		88.375	-171 502		-39.054	-210 556
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-88 375			-39 055			129
Vlastní kapitál	278 411			239 356			239 486

\*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací zápůjček jednotlivých akcionářů.

PST – Project E, a.s. 261 581 tis.Kč

GEMO OLOMOUC, s.r.o. 186 331 tis.Kč

Základní kapitál společnosti se skládá z 2000 kusů listinných akcií na jméno.

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

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši -88 375 tis.Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Hospodářský výsledek roku 2014 ve výši -39 055 tis.Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Dozorčí rada společnosti doporučila valné hromadě použít celého hospodářského výsledku (zisku) roku 2015 ve výši **128 888,47 Kč** na úhradu nepříznivých výsledků hospodaření 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):

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

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

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje v rozvaze závazky vůči akcionářům z titulu dlouhodobých zápůjček. Podrobněji jsou tyto závazky popsány v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

Společnost dále eviduje v rozvaze kauce složené nájemci jako ručení za úhradu 3 měsíců nájemného a s ním spojených služeb a to ve výši 9 502 tis. Kč k 31. 12. 2015 (9 902 tis. Kč k 31. 12. 2014).

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Kromě běžných obchodních závazků eviduje společnost k 31. 12. 2015 ve výši 13.356 tis. Kč (8.881 tis. Kč k 31. 12. 2014) závazky ze záloh přijatých na úhradu služeb spojených s nájmem za rok 2015 od jednotlivých nájemců. Tyto zálohy budou zúčtovány v první polovině následujícího účetního období.

K 31. 12. 2015 jsou zde evidovány závazky titulu zápůjček ke svým akcionářům. Bližší informace budou následovat níže v odstavci „Informace o spřízněných osobách“. K 31. 12. 2015 jsou tyto závazky vykázány jako dlouhodobé.

K 31. 12. 2015 (31. 12. 2014) neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka, kromě přijatých bankovních úvěrů (odst. 14)

## 13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech, které určila jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2015 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. 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 v tis. EUR		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota v tis. EUR	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
Měnové kontrakty (FWD)	22 198		-52 415	22 198		-10 764
Úrokový kontrakt (IRS)	22 198		-17 666			
Deriváty celkem			-70 081			-10 764

## 14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	2014		2015		
				Částka v cizí měně		Částka v cizí měně		
				v tis. EUR	Částka v tis. Kč	v tis. EUR	Částka v tis. Kč	
Bankovní úvěry		3M PRIBOR + marže	21 574	22 198			498 006	583 040
Kontokorentní účty								
Finanční výpomoci						0		
Celkem			21 574	22 198	498 006	0	583 040	
Splátka v následujícím roce			0		17 307		23 471	
Splátky v dalších letech					480 699		559 569	

Společnost ručí za přijatý úvěr od Raiffeisen bank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

Výše splátek se splatností delší ne 5 let činí 453 236 tis. Kč.



## 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. Jedná se jednak o běžné provozní služby, o stavební práce probíhající na vnitřní vestavbě a dále o časové rozlišení úroků z úvěru.

## 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 143 138 tis. Kč k 31. 12. 2015.

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

Společnost v roce 2015 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

## 17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 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 Raiffeisen bank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

## 18. VÝNOSY

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

	2014		2015	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebyt.prostor	44 316	0	60 918	0
Ostatní provoz.výnosy	63	0	230	0
Výnosy z přecenění derivátů	0	0	59 316	0
Výnosové úroky	7	0	12	0
Ostatní finanční výnosy	272	0	11 462	0
Výnosy celkem	44 658	0	131 938	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2015 je soustředěna na více nájemců podnikajících v různých odvětvích služeb i výroby.

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2015 a 2014 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 6 tis. Kč a 7 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“.

Závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. příslušného roku (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2014	2015
PST – Project E, a.s. – zápůjčka	dle obsazenosti budovy	30 943	27 985
PST – Project E, a.s. – úrok	dle obsazenosti budovy	0	44
GEMO OLOMOUC, s.r.o.-zápůjčka	dle obsazenosti budovy	22 109	22 109
GEMO OLOMOUC, s.r.o.- úrok	dle obsazenosti budovy	0	33
Multi Veste 180 BV	dle obsazenosti budovy	1 531	0
Celkem		54 583	50 171

Úroky ze zápůjček jsou od 1. 1. 2015 úročeny sazbou 0,15 % p. a. a mohou být kapitalizovány k jistině. Zápůjčky jsou vykazovány k 31. 12. 2015 v dlouhodobých závazcích, vzhledem k nově uzavřeným smlouvám s delší splatností.

## 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	30	30
Celkem	30	30

Vybrané významnější položky nákladů:

	2014	2015
Správa budovy(režie)	4 936	5 186
Marketing	729	828
Odborné poradenství	1.975	169
Úroky z úvěru	16 553	20 928

## 23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2015 zisk ve výši 129 tis. Kč, a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 239.486 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. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po pronájmu větších částí budovy. K datu sestavení této přílohy bylo již pronajato cca 50 % pronajmutelných ploch v budově a společnost jedná s dalšími potenciálními nájemci. Očekává se, že společnost začne v následujících letech hospodařit se vzrůstajícím ziskem, kterým budou pokryty ztráty z minulých období. 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



Ing. Jaromír Uhýrek  
Místopředseda představenstva



NOVÁ KAROLINA PARK



# KONTAKT

New Karolina Office Development, 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)

