



2015

VÝROČNÍ ZPRÁVA Office Park Roztyly, a.s.



OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2015	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	07
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	08
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	09
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	11
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	17
KONTAKT	33

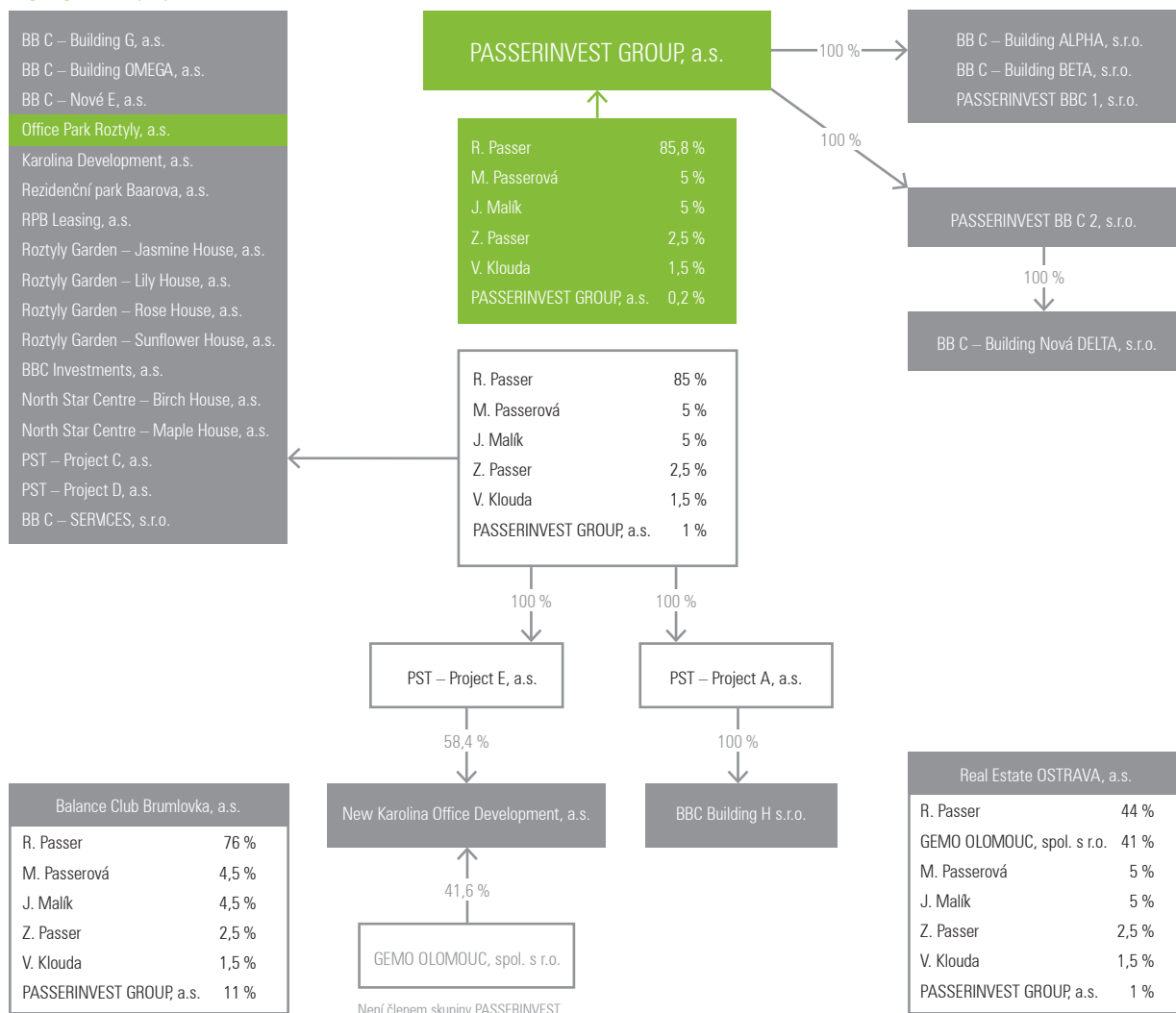
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: Office Park Roztyly, 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 4. května 2006
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 10747
 Identifikační číslo: 274 52 751
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

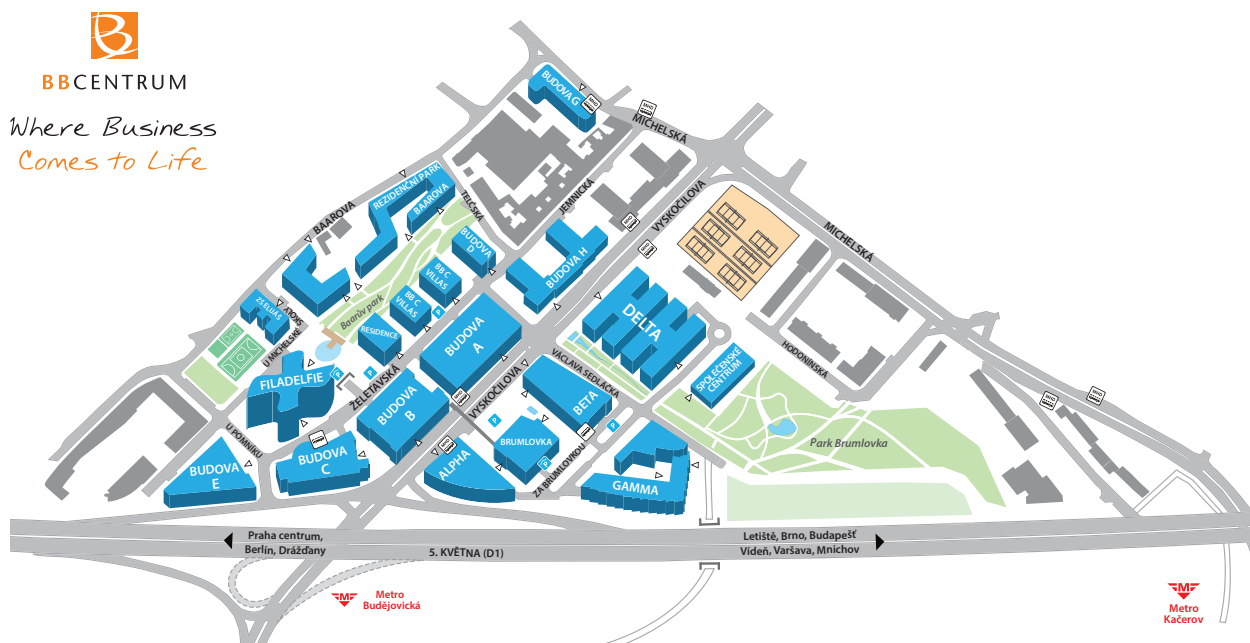
Společnost Office Park Roztyly, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Společnost se zaměřuje především na projekt možného rozvoje v oblasti Praha 11 – Roztyly.

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

Organigram skupiny PASSERINVEST



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



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

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2015

Společnost Office Park Roztyly, a.s. dosáhla v roce 2015 záporného výsledku hospodaření ve výši -303 tis. Kč (2013: -2 746 tis. Kč). Společnost se věnuje analýze možností rozvoje v oblasti Praha 11 - Roztyly.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2015	2014
Provozní výsledek hospodaření	-84	-2 740
Finanční výsledek hospodaření	-219	-6
Výsledek hospodaření za účetní období	-303	-2 746

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

V nadcházejícím období se společnost bude soustředit zejména na analýzu dalších možností rozvoje projektu.

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.

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
Office Park Roztyly, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 274 52 751
k 31. 12. 2015

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Office Park Roztyly, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Office Park Roztyly, 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 Office Park Roztyly, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti. Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Office Park Roztyly, 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 závěrku 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 **29-06-2016**

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“)



OBSAH

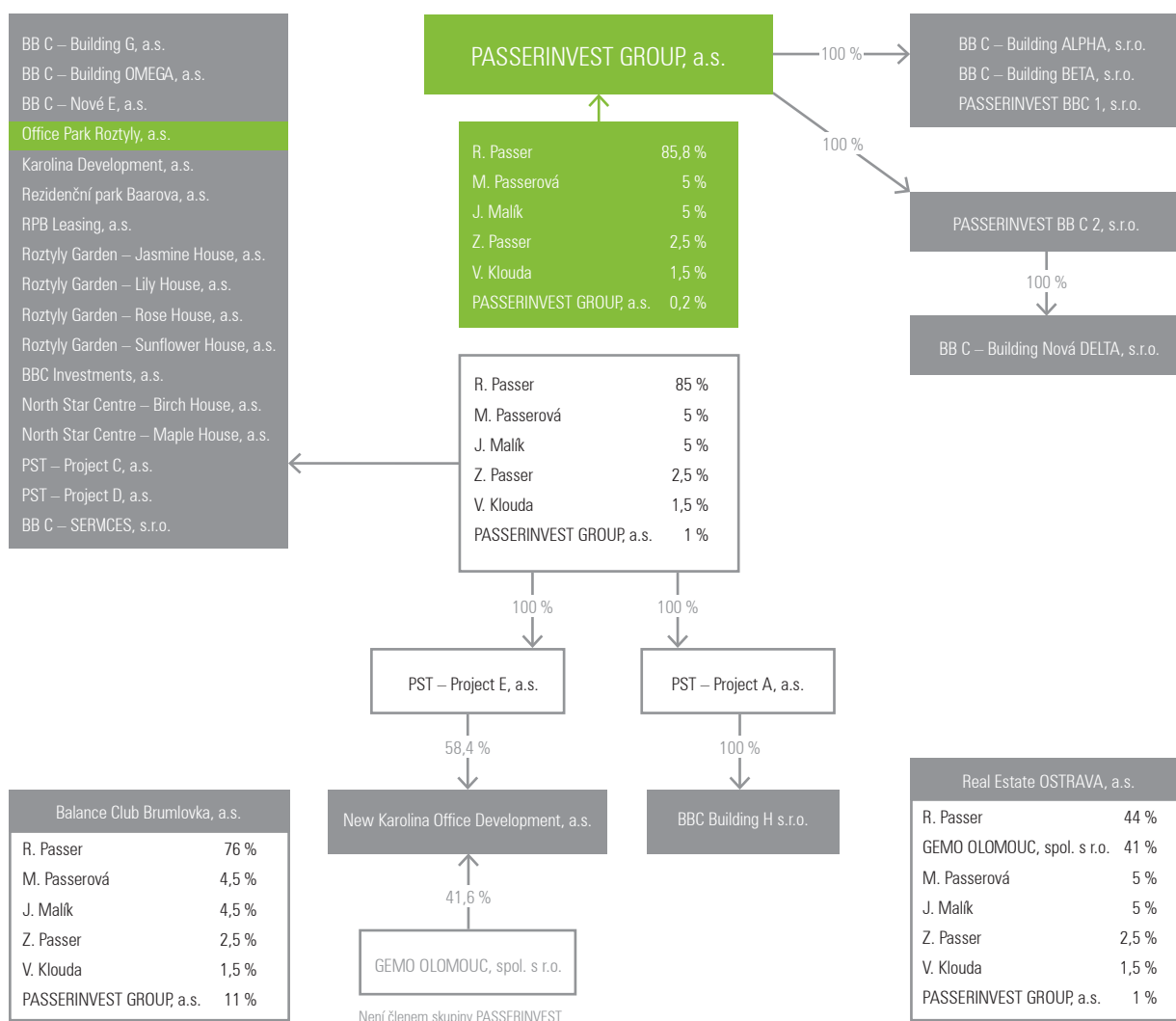
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	14
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	14
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	15
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	15
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	15
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	15
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	15
6.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	17
7.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	17
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	17
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	17

1. Informace o společnosti

Obchodní firma:	Office Park Roztyly, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	274 52 751
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10747
Základní kapitál Společnosti:	2 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	4. 5. 2006

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2015



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

- dne 16. 1. 2015 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BBC Alpha NewCo, s.r.o. nově na BB C – Building ALPHA, s.r.o.;
- dne 31. 3. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze sloučením mezi společnostmi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.) a BB C – Nová Brumlovka, a.s. (jako zanikající společnost I.) a současně rozdělením sloučením části jmění BB Centrum – FLADELHE, a.s. (jako zanikající společnost II.) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.), dále pak zbývající část jmění BB Centrum – FLADELHE, a.s. (jako zanikající společnost II.) přešla v důsledku fúze rozdělením štěpením sloučením na BB C - SERMCES, 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 - SERMCES, s.r.o. (jako rozdělovaná společnost) na společnost BB C – SERMCES - Delta, s.r.o. (jako nástupnická společnost), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 5. 2015;

- d) dne 16. 6. 2015 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
- e) dne 10. 7. 2015 nabyla společnost PST – Project E, a.s. od jiného akcionáře Multi Veste 260 B.V. dalších 6,6 % akcionářského podílu na společnosti New Karolina Office Development, a.s.;
- f) dne 27. 10. 2015 nabyla společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. od jiného akcionáře PhDr. Jana Vrabce dalších 10% akcionářského podílu na společnosti Balance Club Brumlovka, a.s.;
- g) dne 10. 12. 2015 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnost BB C – Building BETA, s.r.o.;
- h) dne 14. 12. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze splynutím se vznikem nové společnosti mezi společnostmi BB C – Building DELTA, a.s. (jako zanikající společnost I.) a BB C – SERVCES - Delta, s.r.o. (jako zanikající společnost II.) a BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (jako nástupnická společnost), a to vše dle projektu přeměny ze dne 17. 7. 2015;
- i) dne 22. 12. 2015 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. od původních společníků 100% obchodního podílu na společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.;
- j) dne 23. 12. 2015 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 2,7 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., kromě společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 21. 1. 2016.

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

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

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., je ovládající osobou, jakožto jediný společník se 100% obchodním podílem ve společnostech S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o., kde nepřímým 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 pozemky v rámci rezidenčního projektu BB Centrum. Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti

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

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

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

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

- a) **smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2015**
 1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 4. 3. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2014.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním 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 uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 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 Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou 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 add bod 4b)1.
 2. Plnění ve formě poskytnutí dobrovolného příspěvku do OKF mezi Společností a panem Radimem Passerem dle shora uvedené smlouvy v bodě 4b)2.

5. Právní vztahy mezi propojenými osobami

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

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

- a) **smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2015**
1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FLADELRE), uzavřená 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 projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (odběratel) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 15. 5. 2006, ve znění pozdějších dodatků.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015**
1. 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 18. 4. 2013, 19. 4. 2013, 20. 6. 2013, 21. 11. 2013 a ze dne 6. 8. 2014, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
 2. Add smlouva v bodě 4b)2 této zprávy.
- c) **plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015**
- Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015 nebyly uskutečněny.
- d) **ostatní plnění v účetním období roku 2015**
1. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru add bod 5b)1.
 2. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2015 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FLADELRE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v prosinci 2015.
 3. Plnění ve formě poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. dle shora uvedené smlouvy v bodě 4b)2.
 4. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2015 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).

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

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

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

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

8. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

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

9. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 17. března 2016



Ing. Vladimír Klouda
Člen představenstva



Ing. Martin Unger
Člen představenstva

A photograph of a park with a path lined with trees, overlaid with a semi-transparent green banner. The banner contains the text '2015' and 'ÚČETNÍ ZÁVĚRKA'.

2015

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

OBSAH

ROZVAHA	19
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	22
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	25
1. POPIS SPOLEČNOSTI	25
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	25
3. ÚČETNÍ METODY	26
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	26
b) Dlouhodobý hmotný majetek	26
c) Finanční majetek	26
d) Pohledávky	26
e) Vlastní kapitál	27
f) Cizí zdroje	27
g) Použití odhadů	27
h) Účtování výnosů a nákladů	27
i) Daň z příjmů	27
j) Následné události	27
k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	27
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	28
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	28
b) Dlouhodobý hmotný majetek	28
c) Dlouhodobý finanční majetek	28
5. POHLEDÁVKY	28
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	28
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	28
8. OSTATNÍ AKTIVA	29
9. VLASTNÍ KAPITÁL	29
10. REZERVY	29
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	29
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	29
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	30
14. OSTATNÍ PASIVA	30
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	30
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	30
17. VÝNOSY	30
18. OSOBNÍ NÁKLADY	30
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	30
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	31
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	31
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	31
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	31

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	190 336	-670	189 666	187 502
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál			0	0
B.	Dlouhodobý majetek	188 999	-670	188 329	186 555
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
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			0	0
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek			0	0
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek			0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	188 999	-670	188 329	186 555
B. II. 1.	Pozemky	114 395		114 395	114 395
	2. Stavby	1 410	-493	917	969
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	177	-177	0	0
	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	73 017		73 017	71 191
	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. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek			0	0
	7. Poskytnuté zálohy na dlouh. fin. majetek			0	0

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	1 337	0	1 337	947
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	124	0	124	332
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů			0	78
	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	124		124	254
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy			0	0
	8. Dohadné účty aktivní			0	0
	9. Jiné pohledávky			0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	1 213	0	1 213	615
C. IV. 1.	Peníze	40		40	40
	2. Účty v bankách	1 173		1 173	575
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly			0	0
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek			0	0
D. I.	Časové rozlišení	0	0	0	0
D. I. 1.	Náklady příštích období			0	0
	2. Komplexní náklady příštích období			0	0
	3. Příjmy příštích období			0	0

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	189 666	187 502
A.	Vlastní kapitál	8 747	-57 950
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	67 000	0
A. II. 1.	Ažio		0
	2. Ostatní kapitálové fondy	67 000	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	-59 950	-57 204
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		0
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-59 950	-57 204
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		0
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-303	-2 746
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku		0
B.	Cizí zdroje	180 919	245 452
B. I.	Rezervy	2 750	2 750
B. I. 1.	Rezervy podle zvl. právních předpisů		0
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		0
	3. Rezerva na daň z příjmů		0
	4. Ostatní rezervy	2 750	2 750
B. II.	Dlouhodobé závazky	177 968	242 285
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		0
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	177 968	242 090
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům		195
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		0
	6. Vydané dluhopisy		0
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		0
	8. Dohadné účty pasivní		0
	9. Jiné závazky		0
	10. Odložený daňový závazek		0
B. III.	Krátkodobé závazky	201	417
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	201	417
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		0
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům		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		0
	9. Vydané dluhopisy		0
	10. Dohadné účty pasivní		0
	11. Jiné závazky		0
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	0	0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		0
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		0
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		0
C. I.	Časové rozlišení	0	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období		0
	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
II.	Výkony	261
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	261
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0
3.	Aktivace	0
B.	Výkonová spotřeba	181
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	0
2.	Služby	181
+	Přidaná hodnota	80
C.	Osobní náklady součet	6
C. 1.	Mzdové náklady	0
2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	6
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0
4.	Sociální náklady	0
D.	Daně a poplatky	12
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	52
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0
2.	Prodaný materiál	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (-/+)	2 750
IV.	Ostatní provozní výnosy	0
H.	Ostatní provozní náklady	0
V.	Převod provozních výnosů	0
I.	Převod provozních nákladů	0
*	Provozní výsledek hospodaření	-2 740

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	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (-/+)	0
X.	Výnosové úroky	0
N.	Nákladové úroky	214
XI.	Ostatní finanční výnosy	0
O.	Ostatní finanční náklady	5
XII.	Převod finančních výnosů	0
P.	Převod finančních nákladů	0
*	Finanční výsledek hospodaření	-219
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0
Q.	1. - splatná	0
	2. - odložená	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-303
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 podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-303
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-303



1. Popis společnosti

Office Park Roztyly, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 4. 5. 2006 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 27452751. Hlavním předmětem 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 ve Veřejném rejstříku provedeny žádné změny.

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

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

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2015:

Představenstvo

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

Dozorčí rada

- 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

Společnost v roce 2015 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31.12.2015 nevlastní.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od - do)
Stavby	15-60

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 tvoří zejména majetkové účasti.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

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) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Účtování výnosů a nákladů

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

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

i) 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.

j) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytl 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.

k) 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)

Společnost k 31.12.2015 a k 31.12.2014 eviduje nehmotný majetek ve výši 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	114 395				114 395
Stavby	1 410				1 410
Inventář	177				177
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	71 191	1 826			73 017
Celkem 2015	187 173	1 826			188 999
Celkem 2014	183 389	3 784			187 173

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								114 395
Stavby	-441	-52				-493		917
Inventář	-177					-177		0
Nedokončený dlouh.majetek								73 017
Celkem 2015	-618	-52				-670		188 329
Celkem 2014	-565	-52				-618		186 555

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost k 31. 12. 2015 (k 31. 12. 2014) žádný finanční majetek nevlastnila, ani žádný v průběhu sledovaného období nepořídila.

5. Pohledávky

Společnost k 31. 12. 2015 neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

6. Opravné položky

Společnost netvořila k 31. 12. 2015 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 a 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 neměla k 31. 12. 2015 (31.12. 2014) žádná takováto aktiva.

9. Vlastní kapitál

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

	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015
Počet akcií	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2.000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	0			0	67 000		67 000
Výsledek hospodaření minulých let	-54 101		-3 104	-57 204		-2 746	-59 950
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-3 104			-2 746			-303
Vlastní kapitál	-55 205			-57 950			8 747

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů kmenových akcií v listinné podobě na jméno.

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

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši -3 104 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2014 ve výši -2 746 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 -303.247,36 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2013, 2014 a 2015 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015
Rezervy							
zákonné	0	2 750		2 750			2 750
ostatní	0	0					

Společnost v roce 2014 vytvořila rezerva ve výši 2 750 tis. Kč. Jedná se o rezervu na případnou smluvní pokutu v případě odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí na nákup pozemku v katastru Praha – Chodov (územní část Roztyly). Uzavření finální kupní smlouvy je závislé na schválení územního plánu HL. m. Prahy.

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. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost k 31. 12. 2015 neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté zápůjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

14. Ostatní pasiva

V roce 2015 nebylo o těchto pasivech účtováno.

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

15. 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, činila 7 410 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.

16. 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.

17. Výnosy

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

	2014		2015	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	261	0	263	0
Výnosy celkem	261	0	263	0

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

18. Osobní náklady

V roce 2015 a 2014 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 0 tis. Kč a 6 tis. Kč.

19. Informace o spřízněných osobách

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

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2015 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termín/Lhůty splatnosti	2014	2015
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31. 12. 2022	239 315	177 968
Radim Passer	31. 12. 2022	2 550	0
Ing. Jan Malík	31. 12. 2022	150	0
Marie Passerová	31. 12. 2022	150	0
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	75	0
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	45	0
Celkem		242 285	177 968

20. Výdaje na výzkum a vývoj

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

21. Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31. 12. 2015 (v tis. Kč):

Služby	2014	2015
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

Jedinou významnější položkou nákladů (kromě rezervy viz. odst.10) jsou odpisy hmotného majetku ve výši 52 tis. Kč za rok 2015 (444 tis. Kč za rok 2014) a pronájem pozemku v Praze 4 – Roztylech (120 tis. Kč za rok 2015).

22. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2015 ztrátu ve výši 303 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 8 747 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se 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 výstavbě projektu a jeho pronájmu. Očekává se, že společnost začne s výstavbou projektu kancelářské budovy okolo roku 2017 a v následujících letech začne realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2015 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

23. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni trvání

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 3. 5. 2016



Radim Passer
Předseda představenstva



KONTAKT

Office Park Roztyly, 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

