

2015

VÝROČNÍ ZPRÁVA - PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.



OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	04
DOZORČÍ RADA	04
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	05
Zhodnocení roku 2015	05
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	05
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	05
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	06
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	07
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	09
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	16
KONTAKT	33

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 12. srpna 1998
Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 5503
Identifikační číslo: 256 87 247
Základní kapitál: 60 000 tis. Kč
Internet: www.passerinvest.cz

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., se zaměřuje především na aktivity v oblasti nemovitostí. Jediným akcionářem společnosti je Radim Passer, bytem Praha 4, Baarova 1542/48, PSČ 140 00.

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
Předseda představenstva

DOZORČÍ RADA

Předsedou a zároveň jediným členem dozorčí rady společnosti je od 10. dubna 2014 pan Luboš Reitz.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2015

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. dosáhla v roce 2015 záporného výsledku hospodaření ve výši -746 tis. Kč (2014: -1 014 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2015	2014
Provozní výsledek hospodaření	-520	-908
Finanční výsledek hospodaření	-226	-106
Výsledek hospodaření za účetní období	-746	-1 014

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

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.

V oblasti pracovněprávních vztahů se společnost řídí platnými zákony a předpisy.

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



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 256 87 247
k 31. 12. 2015**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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, 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 2



2015

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)

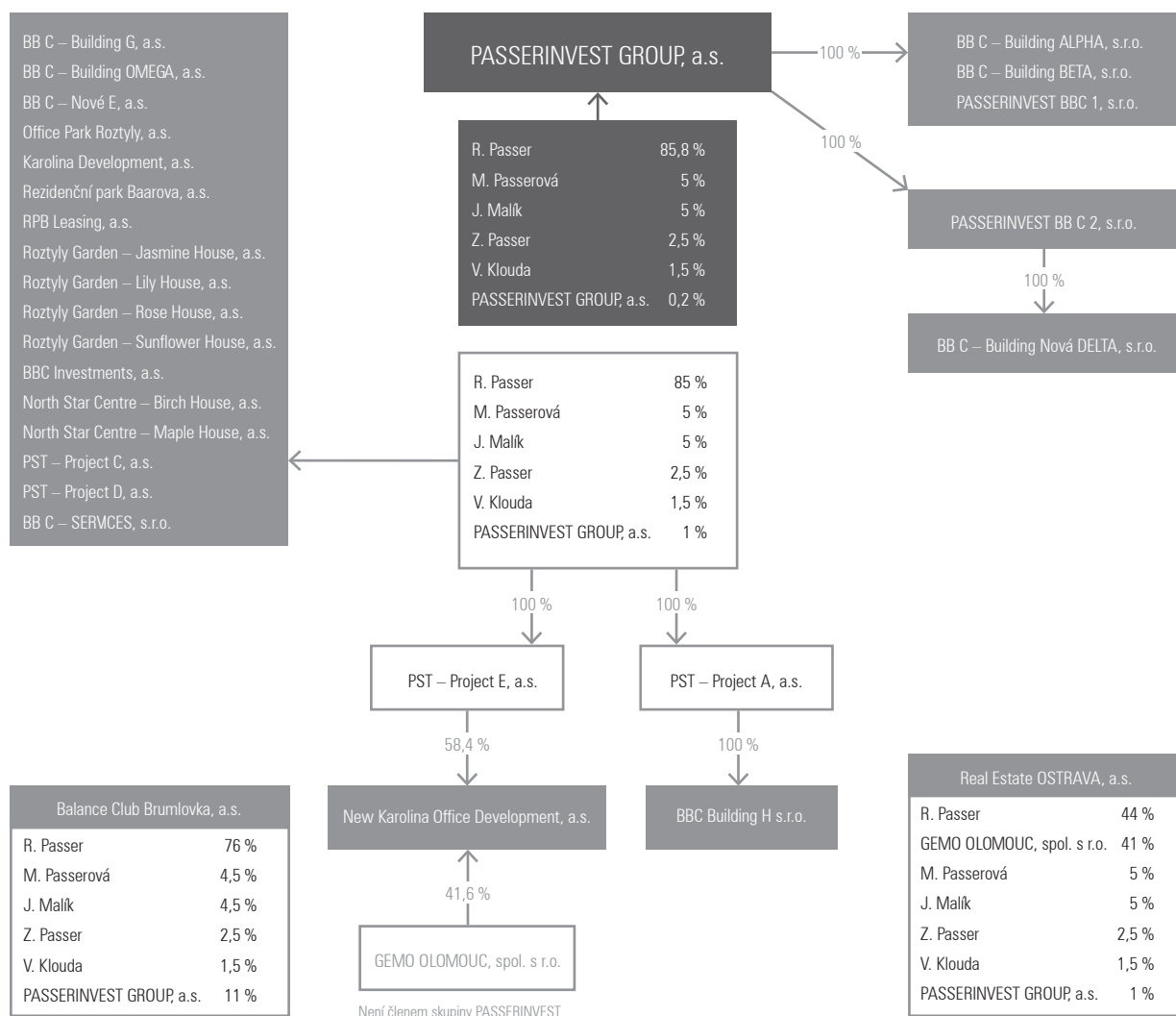
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	11
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	11
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	12
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	12
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	12
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	12
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	13
6.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBE) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	13
7.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	13
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	14
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	14

1. Informace o společnosti

Obchodní firma:	PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	256 87 247
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 5503	
Základní kapitál Společnosti:	60 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	12 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 5 000 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	12. 8. 1998

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2015



Změny ve struktuře podnikatelského seskupení Passerinvest 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 – FLADELRE, a.s. (jako zanikající společnost II.) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.), dále pak zbývající část jmění BB Centrum – FLADELRE, a.s. (jako zanikající společnost II.) přešla v důsledku fúze rozdělení štěpením sloučením na BB C - SERVICES, s.r.o. (jako nástupnická společnost I.), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 2. 2015;

- c) dne 16. 6. 2015 došlo k zápisu do obchodního rejstříku místně příslušného soudu fúze rozdělení odštěpení se vznikem nové společnosti, kterou přešla část jmění společnosti BB C - 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 – SERMCES - Delta, s.r.o (jako zanikající společnost II.) a BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (jako nástupnická společnost), a to vše dle projektu přeměny ze dne 17. 7. 2015;
- i) dne 22. 12. 2015 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. od původních společníků 100% obchodního podílu na společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.;
- j) dne 23. 12. 2015 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 2,7 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., kromě společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 21. 1. 2016.

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

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

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

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

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli projektové společnosti.

3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Baarova 1542/48, PSČ 140 00. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém ovlivnou osobou, která vykonává rozhodující vliv na nejvyšší úrovni je pan Radim Passer.

4. Právní vztahy uzavřené mezi Společnostmi 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 běžným v obvyklém 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. Nájemní smlouva (rodinný dům Štětkovice) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a panem Radimem Passerem (nájemce) ze dne 1. 7. 2004, ve znění dodatku č.1 ze dne 26. 6. 2005.
 2. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 10. 4. 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 uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčkách, 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 nebyla uskutečněna.

- d) ostatní plnění v účetním období roku 2015
1. Plnění ve formě nájmu (rodinný dům Štětkovice) za rok 2015 mezi Společností (pronajímatel) a panem Radimem Passerem (nájemce).
 2. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi panem Radimem Passerem a Společností.

5. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže, informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění, odpovídají podmínkám běžným v obvyklém 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.
- b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2015
1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a S-INVESTMENT, s.r.o. ze dne 1. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
 2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a S-LEASING, s.r.o. ze dne 1. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjček, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
 3. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 23. 6. 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 podnájemného a služeb 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.
 2. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za červenec až prosinec roku 2015 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
 3. Plnění v podobě přefakturace pojistného (vůz „Toyota“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) za rok 2015.
 4. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a spol. S-INVESTMENT, s.r.o.
 5. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a spol. S-LEASING, s.r.o.

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. 3. 2016



Radim Passer
Předseda představenstva



2015

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

OBSAH

ROZVAHA	18
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	21
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	24
1. POPIS SPOLEČNOSTI	24
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	24
3. ÚČETNÍ METODY	24
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	24
b) Dlouhodobý hmotný majetek	25
c) Finanční majetek	25
d) Pohledávky	25
e) Vlastní kapitál	26
f) Cizí zdroje	26
g) Použití odhadů	26
h) Účtování výnosů a nákladů	26
i) Daň z příjmů	26
j) Následné události	26
k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	26
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	27
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	27
b) Dlouhodobý hmotný majetek	27
c) Dlouhodobý finanční majetek	27
5. POHLEDÁVKY	28
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	28
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	28
8. OSTATNÍ AKTIVA	28
9. VLASTNÍ KAPITÁL	28
10. REZERVY	29
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	29
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	29
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	29
14. OSTATNÍ PASIVA	29
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	29
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	29
17. VÝNOSY	30
18. OSOBNÍ NÁKLADY	30
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	30
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	30
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	30
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	30
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	273 097	-64 014	209 083	195 105
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	264 089	-64 014	200 075	190 888
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	0	0	0	0
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0
	3. Software	0	0	0	0
	4. Ocenitelná práva	0	0	0	0
	5. Goodwill	0	0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	221 089	-63 614	157 475	148 288
B. II. 1.	Pozemky	7 342	0	7 342	7 342
	2. Stavby	193 267	-59 588	133 679	140 399
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	4 052	-4 026	26	68
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů		0	0	0
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny		0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek		0	0	0
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	14 428	0	14 428	96
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	2 000	0	2 000	383
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	43 000	-400	42 600	42 600
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	400	-400	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	42 600	0	42 600	42 600
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
	7. Poskytnuté zálohy na dlouh. fin. majetek	0	0	0	0

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	8 932	0	8 932	4 133
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál	0	0	0	0
	2. Nedokončená výroba a polotovary	0	0	0	0
	3. Výrobky	0	0	0	0
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
	5. Zboží	0	0	0	0
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	43	0	43	0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	43	0	43	0
	3. Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
	4. Pohledávky za společníky	0	0	0	0
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0
	6. Dohadné účty aktivní	0	0	0	0
	7. Jiné pohledávky	0	0	0	0
	8. Odložená daňová pohledávka	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky	3 113	0	3 113	2 839
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2 720	0	2 720	2 528
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
	3. Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
	4. Pohledávky za společníky	0	0	0	0
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0	0	0
	6. Stát - daňové pohledávky	5	0	5	0
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	334	0	334	311
	8. Dohadné účty aktivní	54	0	54	0
	9. Jiné pohledávky	0	0	0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	5 776	0	5 776	1 294
C. IV. 1.	Peníze	16	0	16	18
	2. Účty v bankách	5 760	0	5 760	1 276
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení	76	0	76	84
D. I. 1.	Náklady příštích období	76	0	76	84
	2. Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0
	3. Příjmy příštích období	0	0	0	0

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	209 083	195 105
A.	Vlastní kapitál	27 041	27 787
A. I.	Základní kapitál	60 000	60 000
A. I. 1.	Základní kapitál	60 000	60 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	0	0
	3. Změny základního kapitálu (+/-)	0	0
A. II.	Kapitálové fondy	-400	-400
A. II. 1.	Ažio	0	0
	2. Ostatní kapitálové fondy	0	0
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400	-400
	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	-31 813	-30 799
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	0	0
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-31 813	-30 799
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-746	-1 014
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	0	0
B.	Cizí zdroje	181 046	166 311
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	175 888	165 988
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	175 888	165 988
	3. Závazky - podstatný vliv	0	0
	4. Závazky ke společníkům	0	0
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
	6. Vydané dluhopisy	0	0
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
	8. Dohadné účty pasivní	0	0
	9. Jiné závazky	0	0
	10. Odložený daňový závazek	0	0
B. III.	Krátkodobé závazky	5 158	323
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	3 365	247
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		0
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům		0
	5. Závazky k zaměstnancům	30	40
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	14	21
	7. Stát - daňové závazky a dotace	1 721	1
	8. Krátkodobé přijaté zálohy		0
	9. Vydané dluhopisy		0
	10. Dohadné účty pasivní	28	14
	11. Jiné závazky	0	0
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	0	0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	0	0
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	0	0
	3. Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C. I.	Časové rozlišení	996	1 007
C. I. 1.	Výdaje příštích období	16	15
	2. Výnosy příštích období	980	992

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	9 927	9 873
II.	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	9 927	9 873
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
	3. Aktívace	0	0
B.	Výkonová spotřeba	2 895	2 813
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	39	64
	2. Služby	2 856	2 749
+	Přidaná hodnota	7 032	7 060
C.	Osobní náklady součet	669	732
C.	1. Mzdové náklady	498	542
	2. Odměny členům orgánů obchodní korporace		3
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	169	185
	4. Sociální náklady	2	2
D.	Daně a poplatky	31	29
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	6 763	7 134
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	13	0
H.	Ostatní provozní náklady	102	73
V.	Převod provozních výnosů	0	0
I.	Převod provozních nákladů	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	-520	-908

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	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (-/+)	0	0
X.	Výnosové úroky	43	0
N.	Nákladové úroky	165	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	104	106
XII.	Převod finančních výnosů	0	0
P.	Převod finančních nákladů	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	-226	-106
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
Q.	1. - splatná	0	0
	2. - odložená	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-746	-1 014
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 (+/-)	-746	-1 014
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-746	-1 014



1. Popis společnosti

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 12. 8. 1998, spisová značka B 5503 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 256 87 247. Hlavním předmětem činnosti je:

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

V roce 2015 nebyly provedeny žádné změny ve Veřejném rejstříku.

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

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

- Radim Passer - 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2015:

Představenstvo

- Radim Passer (předseda)

Dozorčí rada

- Luboš Reitz (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:

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
Samostatné movité věci	2-15

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména půjčky do společností s majetkovou účastí.

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

- Zápůjčky nominální hodnotou
- 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 nepreceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

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 poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

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

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)

Pořizovací cena:

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

Oprávký:

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	7 342				7 342
Stavby	193 266				193 267*
Inventář	4 052				4 052
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	96	14 332			14 428
Poskytnuté zálohy na DHM	383	4 617	3 000		2 000
Celkem 2015	205 139	18 949	3 000		221 089
Celkem 2014	204 467	3 865	3 193		205 139

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								7 342
Stavby	-52 867	-6 721				-59 588		133 679
Inventář	-3 984	-42				-4 026		26
Nedokončený dlouh.majetek								14 428
Poskyt.zálohy na DHM								2 000
Celkem 2014	-56 851	-6 763				-63 614		157 475
Celkem 2013	-49 716	-7 135				-56 851		148 288

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2013	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2014	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2015
Podíly v ovládaných nebo ovládajících společnostech	400			-400	0				0
Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společnostem pod podstatným vlivem	42 500	164	64		42 600				42 600
Celkem	42 900	164	64	-400	42 600				42 600

Finanční investice je v účetní závěrce k 31. 12. 2015 oceněna metodou ekvivalence.

Ovládané a ovládající společnosti a společnosti pod podstatným vlivem k 31. 12. 2015 (v tis. Kč):

Název společnosti:	S-INVESTMENT, s.r.o.	S-LEASING, s.r.o.
Sídlo společnosti:	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	100	100
Vlastní kapitál	-10 512	-1 091
Zisk/ztráta běžného roku	-497	+24
Cena pořízení akcii/podílu	200	200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200	200
Vnitřní hodnota akcii/podílu*	0	0
Dividendy	0	0

Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společností a společností pod podstatným vlivem k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Termín/Podmínky	2013	2014
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12. 2022	41 180	41 180
S-LEASING, s.r.o.	splatnost do 31.12. 2022	1 420	1 420
CELKEM		42 600	42 600

Zápůjčky jsou od 1. 1. 2015 úročeny sazbou 0,1 % p.a..

5. Pohledávky

Společnost 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. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Jedná se o nezaplacené úroky ze zápůjček poskytnutých spřízněným osobám (S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o.). Více informací je uvedeno v odstavci 21. Informace o spřízněných osobách.

9. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Jedná se o běžné obchodní pohledávky z fakturace, pohledávky z titulu poskytnutých krátkodobých záloh před zúčtováním. Všechny pohledávky jsou před splatností.

10. 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 žádná taková aktiva ve významné částce.

11. 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	12			12			12
Základní kapitál	60 000			60 000			60 000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy							
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400			-400			-400
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-28 355		-2 444	-30 799		-1 014	-31 813
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-2 444			-1 014			-746
Vlastní kapitál	28 801			27 787			27 041

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil. Kč.

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 -2 444 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2014 ve výši -1 014 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 **-745 506,84 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.

12. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

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

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

13. Dlouhodobé závazky

Společnost přijala od akcionáře pana Radima Passera dlouhodobé zápůjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

14. 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.

15. 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“.)

16. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2015, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2014.

O Výnosech příštích období se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů.

17. 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 2 965 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 rozdílu mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

18. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost neměla k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 majetek a závazky peněžní i nepeněžní povahy, které by nebyly vykázány v rozvaze.

19. Výnosy

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

	2014		2015	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	9 873	0	9 927	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	13	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	43	0
Výnosy celkem	9 873	0	9 983	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2015 je soustředěna na pronájem nemovitostí jednomu odběrateli.

20. Osobní náklady

V roce 2015 a 2014 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 0 tis. Kč a 3 tis. Kč.

21. Informace o spřízněných osobách

V roce 2015 a 2014 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

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

Spřízněná osoba	Termín/Lhůty splatnosti	2014	2015
S-INVESTMENT - úvěr	31. 12. 2022	41 180	41 180
S-LESING – úvěr	31. 12. 2022	1 420	1 420
S-INVESTMENT – úrok	31. 12. 2016	0	42
S-LESING – úrok	31. 12. 2016	0	1
Celkem		42 600	42 643

Úroky jsou v případě nesplacení kapitalizovány k jistině a jsou tedy vykazovány v dlouhodobých pohledávkách. Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termín/Lhůty splatnosti	2014	2015
Radim Passer-úvěr	31. 12. 2022	165 988	175 723
Radim Passer-úrok	31. 12. 2022	0	165
Celkem		165 988	175 888

22. Výdaje na výzkum a vývoj

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

23. Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2014	2015
Povinný audit účetní závěrky	30	30
Celkem	30	30

Významnější položkou nákladů jsou nákupy služeb ve výši 2 855 tis. Kč v roce 2015 (2 749 tis. Kč v roce 2014) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 6 763 tis. Kč za rok 2015 (7.134 tis. Kč za rok 2014).

24. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2015 ztrátu ve výši 746 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 27 041 tis. Kč. Očekává se, že společnost začne v následujících letech 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.

25. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni trvání

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 10. 6. 2016



Radim Passer
Předseda představenstva



KONTAKT

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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

