



2015

VÝROČNÍ ZPRÁVA PST - Project E, a.s.





# OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2015	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
OSTATNÍ POMNÉ INFORMACE	08
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	08
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	09
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	24
KONTAKT	33

# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

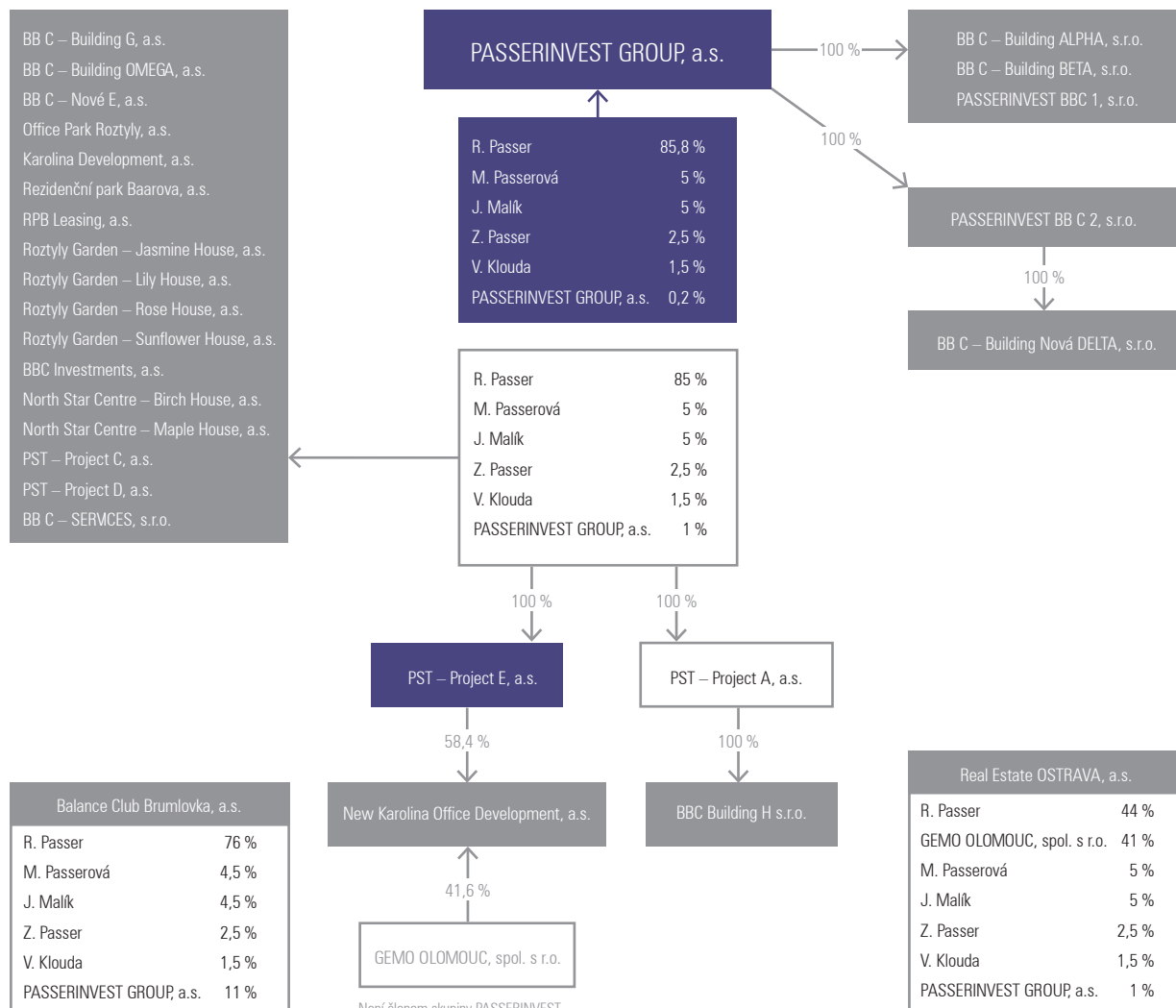
Obchodní firma: PST – Project E, a.s.  
 Právní forma: akciová společnost  
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika  
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 5. prosince 2007  
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 12852  
 Identifikační číslo: 281 97 003  
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč  
 Internet: www.passerinvest.cz

Společnost PST – Project E, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Společnost vlastní podíl v projektu Nová Karolina Park v Ostravě prostřednictvím podílu ve společnosti New Office Karolina Development, a.s.

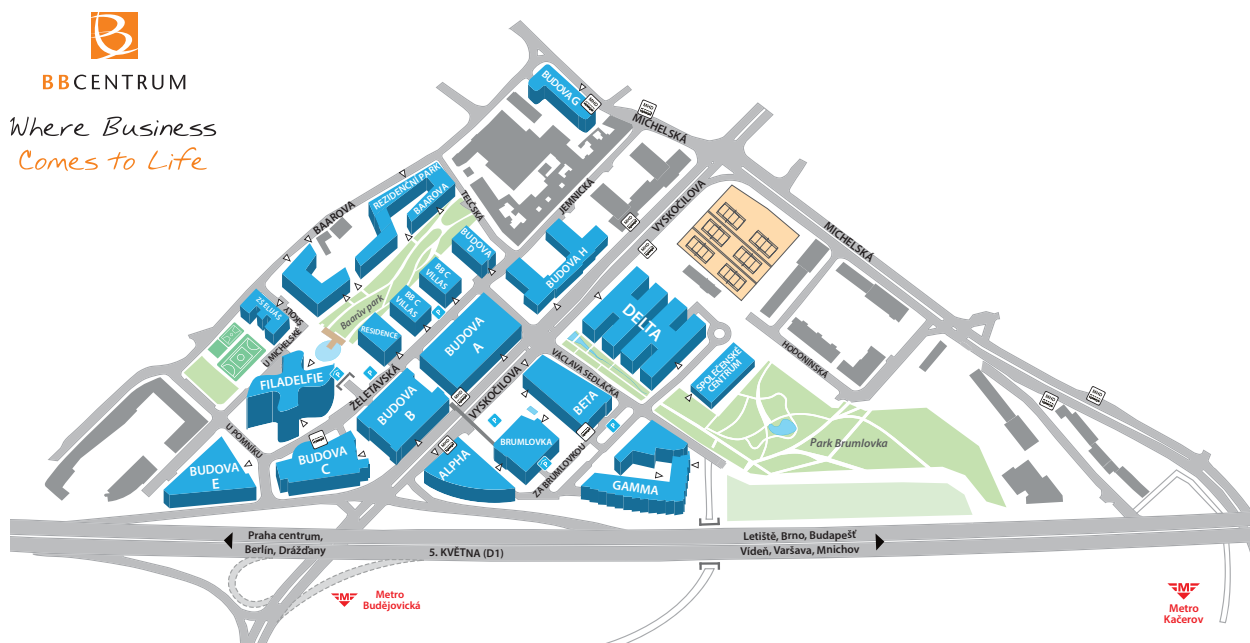
Administrativní budova Nová Karolina Park je součástí rozsáhlého multifunkčního areálu Nová Karolina v blízkosti Masarykova náměstí v centru Ostravy. Budova disponuje téměř 24 600 m<sup>2</sup> prvotřídních kancelářských ploch v šesti nadzemních podlažích. Ty jsou v přízemí doplněny prostory o velikosti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

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

## Organigram skupiny PASSERINVEST



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 PST – Project E, a.s. dosáhla v roce 2015 záporného výsledku hospodaření ve výši -328 tis. Kč (2014: -65 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2015	2014
Provozní výsledek hospodaření	-84	-60
Finanční výsledek hospodaření	-244	-5
Výsledek hospodaření za účetní období	-328	-65

## Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Cílem společnosti zůstává snaha o efektivní správu majetku a optimální fungování projektu Nová Karolina Park v Ostravě.

# 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  
PST – Project E, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 281 97 003  
k 31. 12. 2015**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PST – Project E, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PST – Project E, 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 PST – Project E, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

*Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

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

*Odpovědnost auditora*

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

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

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

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

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 1 z 2

### Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PST – Project E, 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 nejví 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 obdržенých ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 29-06-2016

*SP Audit, s.r.o.*

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



Ing. Zdeněk Šimon  
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2265

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

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

strana 2 z 2

2015

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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



# OBSAH

1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	13
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	13
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	14
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	14
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	14
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	14
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	14
6.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	15
7.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	15
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	15
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	15



- zbývající část jmění BB Centrum – FILADELFIE, 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 - SERVICES, s.r.o. (jako rozdělovaná společnost) na společnost BB C – SERVICES - Delta, s.r.o (jako nástupnická společnost), a to vše dle projektu přeměny ze dne 11. 5. 2015;
  - d) dne 16. 6. 2015 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
  - e) dne 10. 7. 2015 nabyla společnost PST – Project E, a.s. od jiného akcionáře Multi Veste 260 B.V. dalších 6,6 % akcionářského podílu na společnosti 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 – SERVICES - Delta, s.r.o (jako zanikající společnost II.) a BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (jako nástupnická společnost), a to vše dle projektu přeměny ze dne 17. 7. 2015;
  - i) dne 22. 12. 2015 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. od původních společníků 100% obchodního podílu na společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.;
  - j) dne 23. 12. 2015 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 2,7 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., kromě společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 21. 1. 2016.

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

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

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

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

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli projektové společnosti, která je akcionářem projektové společnosti New Karolina Office Development, a.s. 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 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 ze dne 1. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, již byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 16. 9. 2008, 10. 10. 2008, 11. 11. 2008, 28. 11. 2008, 20. 12. 2010, 25. 6. 2012, 17. 7. 2012 a ze dne 31. 7. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.

### c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2015 nebyly uskutečněny.

### d) ostatní plnění v účetním období roku 2015

1. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi panem Radimem Passerem a Společností.



## 5. Právní vztahy mezi propojenými osobami

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

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

### a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2015

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FLADELRE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
2. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností a PASSERINVEST GROUP, a.s. (sponzoři) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 1. 2015.
3. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (juniovní věřitel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a Raiffeisenbank, a.s. (seniorní věřitel) ze dne 19. 6. 2012, ve znění amendment No. 1 ze dne 10. 7. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě a spol. New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 1. 2015.

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

1. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. 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 uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. New Karolina Office Development, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
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 úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s.
4. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a spol. New Karolina Office Development, a.s.

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

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

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

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

## 8. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

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

## 9. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 17. března 2016



Ing. Vladimír Klouda  
Člen představenstva



Ing. Martin Unger  
Člen představenstva



2015

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



# OBSAH

ROZVAHA	18
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	29
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	24
1. POPIS SPOLEČNOSTI	24
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	24
3. ÚČETNÍ METODY	25
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	25
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	218 068	0	218 068	179 500
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál			0	0
B.	Dlouhodobý majetek	214 163	0	214 163	179 364
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	0	0	0	0
B. II. 1.	Pozemky			0	0
	2. Stavby			0	0
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	0	0	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			0	0
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek			0	0
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku			0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	214 163	0	214 163	179 364
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	186 177		186 177	148 421
	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	27 986		27 986	30 943
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek			0	0
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek			0	0
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek			0	0

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	3 905	0	3 905	136
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	44	0	44	0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů			0	0
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	44		44	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	0	0	0	0
C. III. 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. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			0	0
	6. Stát - daňové pohledávky			0	0
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy			0	0
	8. Dohadné účty aktivní			0	0
	9. Jiné pohledávky			0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	3 861	0	3 861	136
C. IV. 1.	Peníze	1		1	1
	2. Účty v bankách	3 860		3 860	135
	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



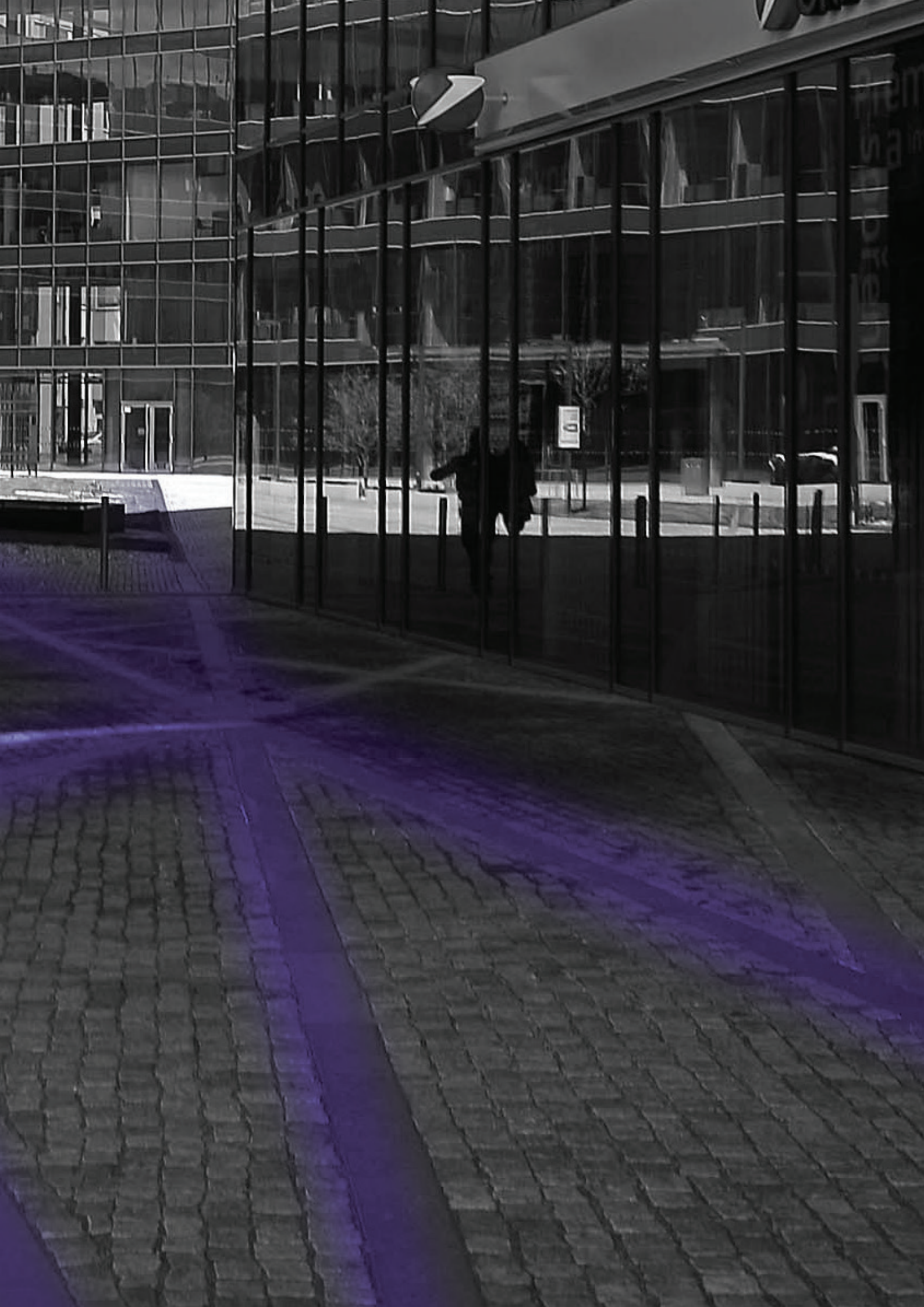
Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	218 068	179 500
A.	Vlastní kapitál	2 916	-86 756
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		0
	3. Změny základního kapitálu (+/-)		0
A. II.	Kapitálové fondy	90 000	0
A. II. 1.	Ažio		0
	2. Ostatní kapitálové fondy	90 000	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	-88 756	-88 691
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		0
	2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)	-88 756	-88 691
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-328	-65
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku		
B.	Cizí zdroje	215 152	266 256
B. I.	Rezervy	0	00
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		0
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		0
	3. Rezerva na daň z příjmů		0
	4. Ostatní rezervy		0
B. II.	Dlouhodobé závazky	215 013	266 256
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		0
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	215 138	248 950
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům		17 306
	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	139	0
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	14	0
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	117	0
	3. Závazky - podstatný vliv		0
	4. Závazky ke společníkům	8	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	0
II.	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	0
	3. Aktivace	0
B.	Výkonová spotřeba	84
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	0
	2. Služby	84
+	Přidaná hodnota	-84
C.	Osobní náklady součet	0
C.	1. Mzdové náklady	0
	2. Odměny členům orgánů obchodní korporace	5
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0
	4. Sociální náklady	0
D.	Daně a poplatky	0
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0
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 (-/+)	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	0
H.	Ostatní provozní náklady	0
V.	Převod provozních výnosů	0
I.	Převod provozních nákladů	0
*	Provozní výsledek hospodaření	-84

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	44
N.	Nákladové úroky	282
XI.	Ostatní finanční výnosy	0
O.	Ostatní finanční náklady	6
XII.	Převod finančních výnosů	0
P.	Převod finančních nákladů	0
*	Finanční výsledek hospodaření	-244
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0
Q.	1. - splatná	0
	2. - odložená	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-328
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 (+/-)	-328
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-328





## 1. Popis společnosti

PST – Project E, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do OR dne 5. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 281 97 003. Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle §777 odst. 5.

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 platném pro rok 2014 a 2015.

### 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
Samostatné movité věci	3-15

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 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, případné 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 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.

#### 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.

#### 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

#### Oprávky:

	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	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0
Samostatné movité věci	0	0	0	0	0
Celkem 2015	0	0	0	0	0
Celkem 2014	0	0	0	0	0

#### Oprávky:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	0	0	0	0	0	0	0	0
Samostatné movité věci	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2015	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2014	0	0	0	0	0	0	0	0

### 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	148 417	4	0	0	148 421	37 757		0	186 187
Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společnostem pod podstatným vlivem	35 087	0	4 144	0	30 943		2 957	0	27 986
Celkem	183 504	4	4 144	0	179 364	37 757	2 957	0	214 163

Finanční investice je v účetní závěrce k 31. 12. 2015 oceněna v pořizovací ceně. Vedení společnosti očekává budoucí zhodnocení finanční investice.



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

Název společnosti:	New Karolína Office Development, a.s.
Sídlo společnosti:	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	58,40
Vlastní kapitál	240 299
Zisk/ztráta běžného roku	942
Cena pořízení akcií/podílu	186 177
Jmenovitá hodnota akcie/podílu**	1000 Kč
Vnitř.hodnota akcií/podílu*	928 191/2000 = 463 Kč
Dividendy	0

\*Celková aktiva / počet akcií; \*\*nominální hodnota jedné akcie

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

Společnost	Termín/Podmínky	2015	2014
New Karolína Office Development, a.s.	splatnost do 31.12. 2022	27.986	30 943

## 5. Pohledávky

Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

Dlouhodobé pohledávky tvoří pohledávky z poskytnutých úvěrů ovládané osobě, které budou k 1. 1. 2016 kapitalizovány do jistiny úvěru.

## 6. Opravné položky

Společnost netvořila k 31. 12. 2015 žádné opravné položky.

## 7. Krátkodobý finanční majetek

K 31. 12. 2015 a 31. 12. 2014 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

## 8. Ostatní aktiva

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

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Společnost neměla k 31. 12. 2015 žádná takováto aktiva.

## 9. Vlastní kapitál

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

	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015
Počet akcií (ks)	200	0	0	200		0	200
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000		0	2 000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	90.000	0	90 000
Zákonný rezervní fond	0	0	0			0	
Výsledek hospodaření minulých let	-88 568	0	-123	-88 691		-65	-88 756
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-123	0	0	-65		0	-328
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>-86 691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-86 756</b>		<b>0</b>	<b>2 916</b>

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

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

Hospodářský výsledek roku 2014 ve výši –65 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši –123 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 -327 981,06 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.

V roce 2015 bylo rozhodnuto o poskytnutí dobrovolného příspěvku členů obchodní korporace nad rámec zapisovaného základního kapitálu, a to ve výši 90.000 tis. Kč.

## 10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

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

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

## 11. Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé půjčky od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a od akcionářů. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

## 12. Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2014 a 31. 12. 2015 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 půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

## 14. 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 2015.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2014 ani 2015 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 za rok 2015 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 569 tis. Kč k 31. 12. 2015.

Společnost nemá k 31. 12. 2015 žádné daňové nedoplatky.

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 přihlášeno s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

## 16. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost neměla k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2015 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	0	0	0	0
Jiné výnosy	0	0	0	0
Úroky	0	0	44	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>0</b>

## 18. Osobní náklady

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

## 19. Informace o spřízněných osobách

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

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2015 nejsou evidovány.

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

Spřízněná osoba	Termín/Lhůty splatnosti	2014	2015
PASSERINVEST GROUP-úvěr	2022, resp. 2026	2 662	214 856
Radim Passer		226 318	
Ing. Jan Malík		13 313	
Marie Passerová		13 313	
Zbyněk Passer		6 656	
Ing. Vladimír Klouda		3 994	
<b>Celkem</b>		<b>266 256</b>	<b>214 856</b>

Jedná se o dlouhodobě přijaté úvěry. Závazky z titulu úroků jsou vykazovány v rámci dlouhodobých závazků (závazky – ovládající osoba, resp. závazky - podstatný vliv). Nezaplacené úroky ve výši 157 tis. Kč budou k 1. 1. 2016 kapitalizovány k jistině úvěru.

Krátkodobé závazky vůči ovládajícím osobám a osobám pod podstatným vlivem tvoří závazky z neuhrazených úroků ze zápůjček a úvěrů ze smluv ukončených v roce 2015. Jejich splacení se předpokládá v průběhu roku 2016.

## 20. Výdaje na výzkum a vývoj

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

## 21. Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12. (v tis. Kč):

Služby	2014	2015
Povinný audit účetní závěrky	15	15
<b>Celkem</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Jedinou relativně významnější položkou nákladů jsou náklady na ekonomické poradenství ve výši 33 tis. Kč za rok 2015 (15 tis. Kč za rok 2014) a nákladové úroky.

## 22. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2015 ztrátu ve výši 328 tis. Kč a vlastní kapitál ve výši 2 916 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Společnost vlastní podíl na projektu kancelářské budovy v Ostravě Nová Karolina prostřednictvím podílu ve společnosti New Office Karolina Development, a.s. Projekt kancelářské budovy byl zkolaudován v prosinci roku 2012 a nyní se postupně zaplňuje nájemci. Očekává se, že společnost zrealizuje v následujících letech zisk prostřednictvím prodeje této kancelářské budovy. V roce 2015 dále došlo k posílení vlastního kapitálu prostřednictvím dobrovolného příplatku akcionářů ve výši 90 000 tis. Kč.

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

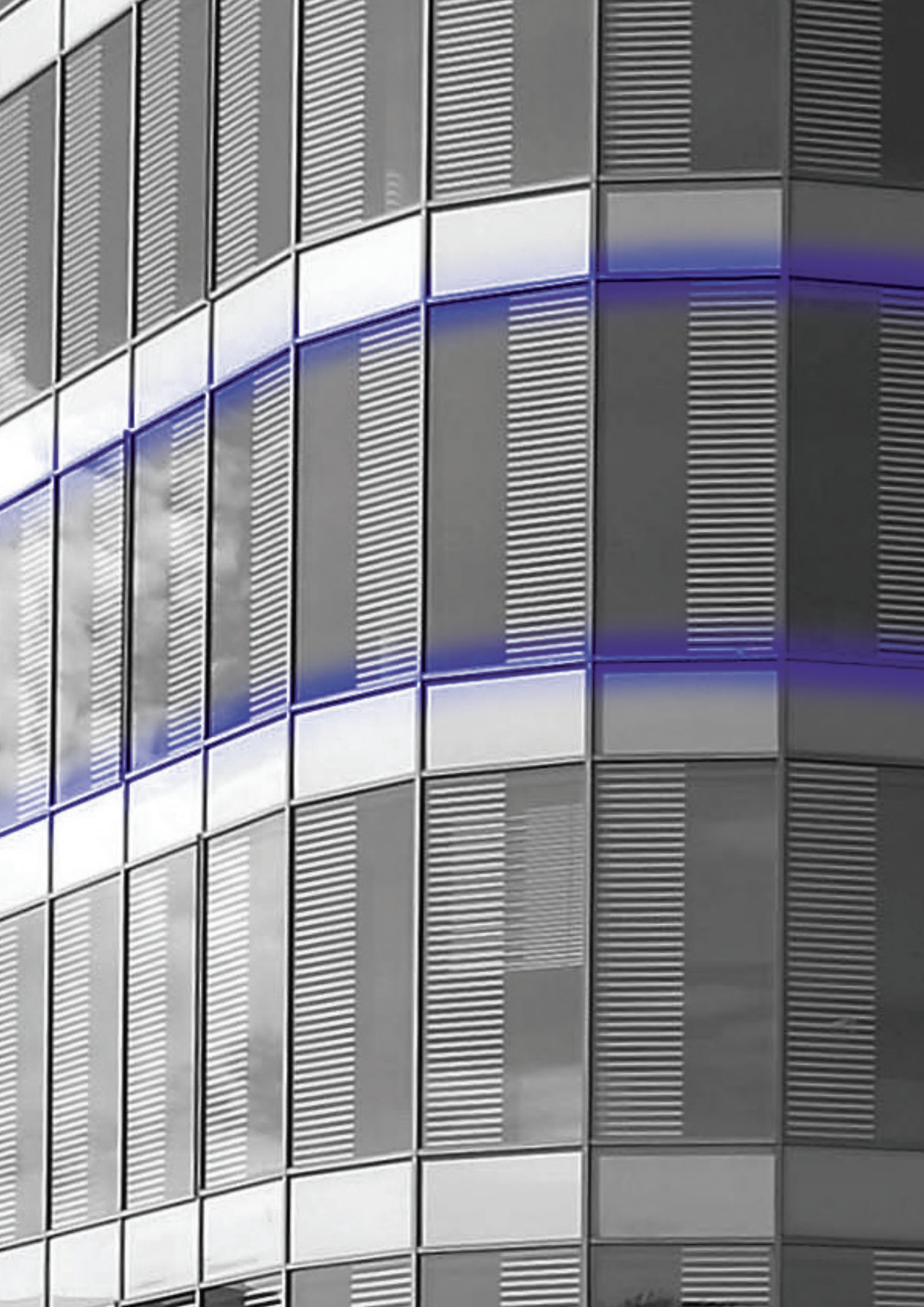
K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 6. 3. 2015



**Radim Passer**  
Předseda představenstva





# KONTAKT

PST - Project E, a.s.  
BB Centrum, Budova FILADELFIE  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4

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

