



*SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10
Česká republika
tel.: +420 295 560 533
tel./fax: +420 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz
internet: www.spaudit.cz*

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2013
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2013
- 3) Příloha k účetní závěrce



Zpráva nezávislého auditora

z auditu účetní závěrky společnosti

PASSERINVEST GROUP, a.s.

se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČ: 261 18 963

k 31. 12. 2013

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, 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 souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 14 -04- 2014

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

číslo auditorského oprávnění: 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PASSERINVEST GROUP

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4 - Michle

140 00

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 1 3**

Od: **1.1.2013** Do: **31.12.2013**

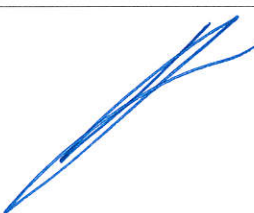
v tisících Kč

IČ	2	6	1	1	8	9	6	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+1 087 373	-21 348	+1 066 025	+1 024 639
B.	Dlouhodobý majetek	003	+697 977	-21 348	+676 629	+622 795
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+2 184	-961	+1 223	+138
B.I.3.	Software	007	+432	-432	+0	
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+1 752	-529	+1 223	+138
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+27 562	-20 387	+7 175	+11 657
B.II.2.	Stavby	015	+418	-150	+268	+321
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+25 641	-20 237	+5 404	+3 590
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	+433		+433	+433
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+1 070		+1 070	+6 921
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				+392
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+668 231		+668 231	+611 000
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	+12 588		+12 588	
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	+20		+20	
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	+8 000		+8 000	
B.III.4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	+647 623		+647 623	+611 000
C.	Oběžná aktiva	031	+386 845		+386 845	+398 493
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+129 380		+129 380	
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+129 097		+129 097	
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	+283		+283	
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+23 544		+23 544	+150 131
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+18 361		+18 361	+4 310
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	+1 300		+1 300	+126 087
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+2 055		+2 055	+943
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+1 628		+1 628	+1 564
C.III.9.	Jiné pohledávky	057	+200		+200	+17 227
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+233 921		+233 921	+248 362
C.IV.1.	Peníze	059	+137		+137	+335
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+233 784		+233 784	+248 027
D.I.	Časové rozlišení	063	+2 551		+2 551	+3 351
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+2 551		+2 551	+3 349
D.I.3.	Příjmy příštích období	066				+2

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+1 066 025	+1 024 639
A.	Vlastní kapitál	002	+848 489	+846 813
A.I.	Základní kapitál	003	+800 000	+800 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+800 000	+800 000
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	014	+12 836	+4 309
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	015	+4 836	+4 309
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	016	+8 000	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	+33 978	+31 979
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	018	+33 978	+31 979
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+1 675	+10 525
B.	Cizí zdroje	022	+216 743	+177 442
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+207 438	+172 558
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+207 377	+172 146
B.II.10.	Odložený daňový závazek	038	+61	+412
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+9 305	+4 884
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+3 497	+1 091
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	+1 284	+1 371
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+771	+886
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+2 281	+300
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+1 440	+960
B.III.11.	Jiné závazky	050	+32	+276
C.I.	Časové rozlišení	055	+793	+384
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+523	+91
C.I.2.	Výnosy příštích období	057	+270	+293

Sestaveno dne 11.4.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky,
Právní forma akciová společnost účetní jednotky	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

PASERTVEČST GROUP, a.s.
Praha 4, Mlýnský Zámek 1525/1,
140 00
IČ: 241 48 034, I. O. 0326110963
Tel: +420 221 052 711, Fax: +420 222 515 521
zápis v obchodním rejstříku
veřejně dostupný na www.soud.cz
číslo účtu: 25000000000000000000



VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

ič 2 6 1 1 8 9 6 3

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PASSERINVEST GROUP

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

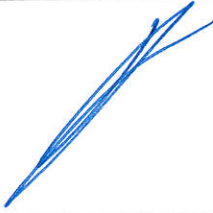
Želetavská 1525/1

Praha 4 - Michle

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+91 726	+41 222
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+91 726	+41 222
B.	Výkonová spotřeba	008	+39 114	+32 940
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+2 291	+3 376
B.2.	Služby	010	+36 823	+29 564
+	Přidaná hodnota	011	+52 612	+8 282
C.	Osobní náklady součet	012	+33 854	+25 763
C.1.	Mzdové náklady	013	+24 926	+18 909
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	+27	+27
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+8 359	+6 412
C.4.	Sociální náklady	016	+542	+415
D.	Dané a poplatky	017	+401	+493
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+3 115	+3 579
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+3 579	+99
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+3 579	+99
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+3 579	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+3 579	
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+82	+92
H.	Ostatní provozní náklady	027	+526	+876
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+14 798	-22 238
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		+2 585
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		+19 473
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040		+2 246
X.	Výnosové úroky	042	+6 200	+15 829
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+8 609	+8 325
O.	Ostatní finanční náklady	045	+27 305	+8 287
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-12 496	+35 679
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049	+627	+2 916
Q.1.	splatná	050	+978	+3 440
Q.2.	odložená	051	-351	-524
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+1 675	+10 525
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+1 675	+10 525
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+2 302	+13 441

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne 11.4.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky,
Právní forma akciová společnost účetní jednotky	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

PASSERINVEST GROUP, a.s.
 Praha 4, Město, Zatečnická 1525/1,
 IČO 163 60
 IČ: 201 10 004, DIČ: C/26119963
 Tel: +420 221 5 25 114, Fax: +420 222 515 521
 zápis: 2001/Bohořavský reálný
 Všechny údaje jsou ověřeny v Praze,
 11.4.2014

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI	4
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	6
3. ÚČETNÍ METODY.....	6
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	6
b) Dlouhodobý hmotný majetek	6
c) Finanční majetek.....	7
d) Pohledávky.....	7
e) Deriváty	7
f) Vlastní kapitál.....	8
g) Cizí zdroje	8
h) Devizové operace	9
i) Použití odhadů	9
j) Účtování výnosů a nákladů.....	9
k) Daň z příjmů.....	9
l) Následné události.....	9
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých-období.....	10
4. Dlouhodobý majetek.....	11
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	11
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	11
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	12
5. POHLEDÁVKY	14
6. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	14
7. FINANČNÍ MAJETEK.....	14
8. OSTATNÍ AKTIVA	14
9. VLASTNÍ KAPITÁL.....	15
10. REZERVY	15
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	16
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	16
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	16
14. OSTATNÍ PASIVA.....	16
15. DERIVÁTY	16
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	17
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	17
18. VÝNOSY.....	19
19. OSOBNÍ NÁKLADY.....	19
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	20
21. SOUDNÍ SPORY	20
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	20

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	22
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	22

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963.

Hlavním předmětem její činnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 Živnostenského zákona. Společnost poskytuje služby projektového řízení, property management a asset management a financování projektovým společnostem.

V roce 2013 byly provedeny následující změny v zápisu do obchodního rejstříku:

Zánik členství v představenstvu – Petr Herman 21. června 2013 a Ing. Jaroslav Spozdil ke dni 29. března 2013

Zánik členství v dozorčí radě – Ing. Marie Frajová ke dni 29. března 2013 a Ing. Patrik Pospíšil ke dni 29. března 2013

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost byla založena dne 15.9.1999 rozhodnutím jediného zakladatele a akcionáře (Private Property Investment, a.s.) se základním kapitálem 1.000.000 Kč, tvořeným peněžitým vkladem ve výši 300.000,- Kč.

Dne 10.12.1999 bylo v Obchodním rejstříku vymazáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 30 % a bylo zapsáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 100 %.

Dne 12.9.2000 byly uzavřeny tyto smlouvy o prodeji akcií společnosti Passerinvest Group, a.s. mezi společností Private Property Investment, a.s. a pány: Radímem Passerem na převod 80 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 800.000,- Kč; Maximem Passerem na převod 10 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 100.000,- Kč; Janem Malíkem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč a Romanem Tycem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč.

Valná hromada ze dne 10.11.2000 schválila zvýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 121.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bude realizováno upsáním nových akcií s nabídkou stávajícím akcionářům. Tato změna byla zamítnuta Městským soudem v Praze dne 9.1.2002 z důvodů nepřesného určení nepeněžitých vkladů.

Mimořádná valná hromada dne 16.10.2002 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 200.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Pánům Radímu Passerovi, Maximu Passerovi a Ing. Janu Malíkovi. Tato změna byla zapsána do OR dne 18.11.2002.

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

Řádná valná hromada dne 19.10.2004 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 200.000.000,- Kč na částku 400.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (170.000.000,- Kč), Marii Passerové (20.000.000,- Kč) a Ing. Janu Malíkovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 23.11.2004.

Řádná valná hromada dne 29.11.2005 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 400.000.000,- Kč na částku 800.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním 800 ks nových kmenových akcií v nominální hodnotě 500.000,- Kč s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (347.000.000,- Kč), Marii Passerové (22.000.000,- Kč), Ing. Janu Malíkovi (21.000.000,- Kč) a Zbyňku Passerovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 11.1.2006.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

K 31. prosinci 2013 byl akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85 %).

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2013:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Člen: Ing. Martin Unger

Člen: Ing. Vladimír Klouda

Člen: Ing. Ondřej Plocek

Dozorčí rada

Předseda: Ing. Jakub Hlavička

Václav Černý

Ing. Tomáš Karč

Heda Koubová

Petr Liebl

Ing. Petr Pelnář

Jana Dudová

Ing. Čestmír Šimůnek

Kateřina Hubálková

Ing. Marie Passerová

Ing. Jan Malík

Zbyněk Passer

Jan Reitzová

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost má zaměstnance.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou představenstvo a 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 2012 a 2013.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2012 a 2013 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

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

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	3 - 5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

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

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno 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.

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

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	30 – 60
Stroje, přístroje a zařízení	3 – 15
Inventář	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, případně krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka. K 31. 12. 2013 nebyly shledány důvody pro tvorbu opravných položek.

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.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

e) *Deriváty*

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

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

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

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

Společnost uzavřela s UniCredit Bank CR následující obchody.

- 1) FX Forward na prodej EUR na CZK se splatností tohoto obchodu dne 4.6.2013.
- 2) Opční strategie FWD Extra na právo (povinnost) prodeje EUR na CZK

Obchod byl v den splatnosti vypořádán a k 31.12.2013 nemá společnost žádné obchody tohoto druhu uzavřeny.

Zajišťovací účetnictví nebylo aplikováno

f) Vlastní kapitál

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

Společnost je povinna vytvořit rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % z čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou stanovami, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve stanovách, nejméně však do výše 20 % základního kapitálu. To neplatí, jestliže rezervní fond již vytvořila příplatky nad emisní kurs akcií. Takto vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty a k dalším úhradám na základě rozhodnutí valné hromady.

g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

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

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

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

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

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Pokud by tento den připadal na den pracovního volna nebo klidu,

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

i) 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.

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Některé výnosy, především ty z projektového řízení, mohou být ale realizovány až po dosažení určitých milníků v realizovaném projektu. Z hlediska opatrného vykazování nákladů a výnosů je tedy nelze do výnosů zahrnout před datem dosažení tohoto milníku (například získání bankovního financování nebo dosažení určitého procenta obsazenosti projektu nájemci), protože existuje reálná možnost, že tohoto milníku nebude dosaženo vůbec, stavba bude muset být financována z vlastních zdrojů a k výplatě odměny z řízení projektu vůbec nedojde.

Hlavní činností společnosti je projektové řízení, property management a asset management. Výnosy z hlavní činnosti se fakturuje převážně měsíčně zpětně.

k) 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.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

l) Následné události

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.

m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Společnost sjednotila vykazování půjček od akcionářů do položky B.II.1. Závazky – ovládající a řídicí osoba, vzhledem k tomu, že se jedná, v souladu s § 75 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích o osoby jednající ve shodě. Z důvodu srovnatelnosti byla provedena úprava v minulém období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	432	0	0	0	432
Jiný DNM	437	1.315	0	0	1.752
Celkem 2013	869	1.315	0	0	1.926
Celkem 2012	869	0	0	0	869

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-432	0	0	0	0	-432	0	0
Jiný DNM	-299	-230	0	0	0	-529	0	1.233
Celkem 2013	-731	-230	0	0	0	-961	0	1.233
Celkem 2012	-671	-60	0	0	0	-731	0	138

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	418	0	0	0	418
Samostatné movité věci	21.046	4.645	0	50	25.641
Umělecká díla	433	0	0	0	433
Nedokončený DHM	6.921	6.237	0	12.088	1.070
Poskytnuté zálohy na DHM	392	0		392	0
Celkem 2013	29.210	10.882	0	12.530	27.562
Celkem 2012	28.409	1.835	0	1.034	29.210

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	-97	-53	0	0	0	-150	0	268
Samostatné movité věci	-17.456	-2.832	0	50	0	-20.237	0	5.404
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	433
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	1.070
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2013	-17.553	-2.885	0	50	0	-20.387	0	7.175
Celkem 2012	-14.530	-3.520	0	498	0	-17.553	0	11.657

Společnost neeviduje žádné leasingové smlouvy.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	0	14.407	0	1.800	12.588
Podíly v účet.jednotkách pod podstat.vlivem	0	20	0	0	20
Ostatní dlouh.CP a podíly	0	8.000	0	0	8.000
Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstat.vliv	611.000	850.455	0	834.440	647.623
Celkem 2013	611.000	871.063	0	836.240	668.231
Celkem 2012	542.535	312.815	0	244.350	611.000

Společnost nabyla v roce 2013 obchodní podíly v následujících obchodních společnostech:

Společnost	Sídlo	Výše podílu v %
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building DELTA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nová Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB Centrum – FILADELFIE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Passerinvest BBC1, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

Společnost vykazuje výše uvedené obchodní podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (§75), vzhledem k tomu, že společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou.

Úbytek ve výši 1.800 tis. Kč představuje snížení pořizovací hodnoty z titulu výplaty Ostatních kapitálových fondů.

Ostatní dlouhodobé cenné papíry představují vlastní akcie, které společnost nabyla na základě rozhodnutí valné hromady a jejich zcizení se předpokládá v dlouhodobém horizontu. Společnost v této souvislosti vytvořila rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty vlastních akcií (viz bod č. 9 Vlastní kapitál).

Půjčky a úvěry - ovládající a řídící osoba představují půjčky poskytnuté společností ve skupině, do okamžiku nabytí obchodních podílů byly půjčky úročené úrokovou sazbou - roční PRIBOR platnou v den poskytnutí půjčky + marže 0,5%. Od data nabytí obchodních podílů v těchto společnostech se půjčky staly bezúročné.

Poskytnuté půjčky		
Dlužník	2012	2013
BB C – Building G, a.s.	0	34.356
BB C Bulding OMEGA, a.s.	51.600	57.250
BB Centrum – Filadelfie, a.s.	70.903	7.336
BBC – Nová Brumlovka, a.s.	48.752	36.654
Karolína Development	1.460	1.460
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	0	1.440
Office Park Roztyly, a.s.	204.900	209.430
BB C – Building DELTA, a.s.	113.600	117.643
Balance Club Brumlovka, a.s.	3.465	0

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

BBC – Investments, a.s.	14.000	541
PST – Project D, a.s.	102.320	0
PST – Project A, a.s.	0	167.000
PST – Project E, a.s.	0	2.704
North Star Centre – Birch House	0	9
Real Estate OSTRAVA, a.s.	0	11.800
Celkem	611.000	647.623

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2013 společnost neeviduje pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů.

Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba a podstatný vliv představují úroky z poskytnutých půjček (viz předchozí bod. Dlouhodobý finanční majetek) a jejich splatnost byla stanovena dohodou smluvních stran nejpozději do 31.12.2022.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace tržeb z hlavní činnosti.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost nevytvořila k 31. 12. 2013 žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2013 činí 233.921 tis. Kč (31. 12. 2012 – 248.362 tis. Kč).

V souvislosti s uzavřením treasury transakcí uvedených v bodě č, 15 Deriváty UniCredit Bank Czech Republic, a.s. poskytla společnosti příslušnou treasury linku a jako zajištění pohledávek z treasury transakcí realizovaných v rámci této linky bylo zřízeno zástavní právo k pohledávkám z vkladu na běžném účtu společnosti.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Počet akcií	1.600	0	0	1.600	0	0	1.600
Základní kapitál	800.000	0	0	800.000	0	0	800.000
Zákonný rezervní fond	3.795	0	0	4.309	526	0	4.836
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0	8.000	0	8.000
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	22.211	9.768	0	31.979	9.999	8.000	33.978
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10.283			10.525			1.675
Vlastní kapitál	836.289			846.813			848.489

Základní kapitál společnosti se skládá z 1.600 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28. 6. 2012 a 28. 6. 2013 bylo schváleno níže uvedené použití hospodářského výsledku za rok 2012 a 2011.

Z hospodářského výsledku roku 2012 ve výši 10.525 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 526 tis. Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 9.999 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dle rozhodnutí mimořádné valné hromady byl z důvodu nabytí vlastních akcií vytvořen převodem z nerozděleného zisku minulých let rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty nabytých akcií 8.000 tis. Kč.

Dozorčí rada doporučí valné hromadě následující rozdělení výsledku hospodaření za rok 2013 následovně. Z hospodářského výsledku roku 2013 ve výši 1.675.444,13 Kč bude převedeno 83.772 Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 1.591.672,13 Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Dividendy nebyly v roce 2013 ani 2012 vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2011	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost neeviduje k 31. 12. 2013 na svých účtech žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé půjčky od akcionářů společnosti ve výši 207.377 tis. Kč. (2012 – 172.146 tis. Kč). Půjčky jsou podrobně popsány v bodu 20.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012 neevidovala společnost žádné krátkodobé závazky více než 90 dnů po lhůtě splatnosti.

K 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Krátkodobé závazky jsou běžného charakteru, vzhledem k bilanční sumě společnosti nejsou významné a není tedy potřeba je detailně charakterizovat.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k 31.12.2013 (ani k 31.12.2012) žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

14. OSTATNÍ PASIVA

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

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr ve výši 270 tis. Kč (31. 12. 2012 – 293 tis. Kč).

15. DERIVÁTY

Společnost uzavřela v roce 2012 s UniCredit Bank CR následující obchody.

- 1) FX Forward na prodej EUR na CZK se splatností tohoto obchodu dne 4.6.2013.
- 2) Opční strategie FWD Extra na právo (povinnost) prodeje EUR na CZK

Obchod byl dne 4.6.2013 vypořádán s celkovou ztrátou 2 mil.Kč za celou dobu trvání kontraktu.

Společnost nemá k 31. 12. 2013 uzavřeny žádné další derivátové operace, což je doloženo bankovní konfirmací.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31.12.2013 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2013		2012	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	61	0	412
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
Celkem		61		412
Netto		61		412

Meziroční změna odloženého daňového závazku k 31.12.2013 činí 351 tis. Kč (k 31. 12. 2012 činí 524 tis. Kč) a byla zaúčtována ve prospěch účtu 592 Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená a na vrub účtu 481 Odložený daňový závazek a pohledávka. Konečný zůstatek účtu 481 k 31.12.2013 představuje odložený daňový závazek ve výši 61 tis. Kč.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2013 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31.12.2013 následující závazky, které by nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o garance poskytnuté financující bance:

- 1) „Smlouva o částečném zajištění“ ze dne 1.6.2011 mezi PST a UCB – týká se částečného zajištění ve prospěch UCB proti riziku případných zvýšených plateb DPH hrazených dle příslušné nájemní smlouvy, dodatkem ze dne 1.6.2011 došlo k rozšíření závazku PST vůči UCB.

Garance poskytnutá v souvislosti s nájemním vztahem Filadelfie – UCB.

- 2) „Dohoda o korporátní záruce“ mezi PST („sponzor“), BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („věřitel“), dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 13.1.2012 – sponzor se zavazuje, že poskytne dlužníkovi peněžní prostředky tak, aby kladný zůstatek na účtu pro platbu úroků odpovídal nejméně splatné částce pro dané úrokové období.
- 3) „Guarantee Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 08.11.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou společností BBC Investments, a.s. („dlužník“) ve výši Kč 100,000,000.00 za splacení všech závazků dlužníka – splatnost úvěru 27.09.2018.

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

- 4) „Cost Overrun Contribution Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za úhradu vícenákladů s výstavbou budovy G.
- 5) „Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za splacení všech závazků dlužníka a za splnění Debt Service Coverage Ratio ve výši 115 %.
- 6) „Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za splacení všech provozních nákladů spojených s provozem budovy G do konverze úvěru do investiční fáze.
- 7) „Dohoda o OKF Záruce“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 02.06.2011 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 99.800,000.00 za úhradu dlužných částek z důvodu vrácení příplatků mimo základní kapitál, které byly poskytnuty mimo základní kapitál dlužníka ze strany akcionářů dlužníka.
- 8) „Dohoda o Záruce“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – SERVICES, s.r.o. („nájemce“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 02.06.2011 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi BB Centrum – FILADELFIE, a.s. ve výši EUR 99.800,000.00 za úhradu dlužných částek z titulu nájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a dlužníkem.
- 9) Dohoda o poskytnutí odškodnění“ mezi GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. („GEMO“), PASSERINVEST GROUP, a.s. („PSG“) a Česká spořitelna, a.s. („ČS“) ze dne 27.9.2013 – společný a nerozdílný závazek GEMO a PSG odškodnit ČS až do výše CZK 20,000,000.00 v případě, že nedojde k realizaci příslušné kupní smlouvy týkající se bývalé budovy ČS v Ostravě
- 10) Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 16.10.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši CZK 1,433,000.00 za nesplnění povinností dlužníka do výše CZK 400.000.000.00
- 11) Project Support Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („Sponsor PSG“), Radim Passer („Sponsor RP“), Ing. Jan Malík („Sponsor JM“), Ing. Marie Passerová („Sponsor MP“), Zbyněk Passer („Sponsor ZP“), Ing. Vladimír Klouda („Sponsor VK“), BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 11.10.2013 – korporátní záruka ručitele Sponsor

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

PSG jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši CZK 1,433,000.00 za nesplnění povinností dlužníka do výše CZK 400.000.000.00

- 12) "Dohoda o poskytnutí odškodnění" mezi GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. („GEMO“), PASSERINVEST GROUP, a.s. („PSG“) a Česká spořitelna, a.s. („ČS“) ze dne 27.9.2013 – společný a nerozdílný závazek GEMO a PSG odškodnit ČS až do výše CZK 20,000,000.00 v případě, že nedojde k realizaci příslušné kupní smlouvy týkající se bývalé budovy ČS v Ostravě.

Detailní seznam garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

18. VÝNOSY

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	91.726	0	41.222	0
Tržby z prodeje majetku	3.579	0	99	0
Ostatní provozní výnosy	82	0	92	0
Výnosy z krátk.fin.majetku	0	0	2.585	0
Výnosy z přecenění CP a derivátů	0	0	19.473	0
Výnosové úroky	6.200	0	15.829	0
Ostat.finanční výnosy	8.609	0	8.325	0
Výnosy celkem	110.196	0	87.625	0

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2013		2012	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	48	0	46	0
Mzdy	24.926	0	18.909	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8.359	0	6.412	0
Sociální náklady	542	0	415	0
Odměny statut.orgánů	27	0	27	0
Osobní náklady celkem	33.854	0	25.763	0

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2013 a 2012 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v bodě 19.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Radim Passer	31. 12. 2022	178.051	146.324
Ing. Jan Malík	31. 12. 2022	10.474	8.607
Marie Passerová	31. 12. 2022	10.473	8.607
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	5.237	4.304
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	3.142	2.582
Petr Herman		0	1.722
Celkem		207.378	172.146

Jedná se o dlouhodobé bezúročné půjčky akcionářů do společnosti.

Společnost poskytuje půjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako dlouhodobé pohledávky viz. bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

21. SOUDNÍ SPORY

Společnost vedla soudní spor společně s PSJ INVEST, a.s. (IČ 255 81 431) proti České republice (Ministerstvu financí) společně s Hlavním městem Prahou o náhradu škody ve výši 3,7 mil. Kč. Spor byl rozhodnut v neprospěch společnosti. Společnost přijala rozsudek a rozhodla se v předmětné záležitosti již dále neodvolávat.

Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za společností Metrostav z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1.376 tis. Kč. K datu sestavení účetní závěrky byla společností Metrostav, a.s. zaslána předžalobní upomínka. K uvedené pohledávce nebyla tvořena opravná položka, vzhledem k tomu, že společnost předpokládá velmi vysokou pravděpodobnost vymožení pohledávky.

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 91.726 tis. Kč (2012 – 41.222 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize z prodeje či pronájmu.

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013

Odměny statutárnímu auditorovi (v mil. Kč):

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	0,13	0,13
Jiné ověřovací služby	0	0
Daňové poradenství	0	0
Jiné neauditorské služby	0,16	0,13
Celkem	0,29	0,26

Přehled ostatních významných položek nákladů výše neuvedených(v tis. Kč):

	2013	2012
Služby spojené s nájmem	1.925	960
Nájemné	8.221	7.339
Právní služby	4.733	1.340
Odborné služby – inženýrské služby, příprava studií	6.390	2.396
Účetní a ekonomické poradenství	1.962	1.237
Náklady z derivátových operací	19.631	2.247
Kurzové ztráty	7.089	7.737
Celkem významné položky	49.951	21.009

Přehled ostatních významných položek výnosů (v tis. Kč):

	2013	2012
Projektové řízení	63.516	28.742
Property management (správní služby)	13.511	10.381
Zprostředkování	7.575	0
Asset management	6.684	0
Kurzové zisky	8.495	8.300
Celkem významné položky	99.781	47.423

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2013 zisk ve výši 1.675 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 848.489 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2013 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 10. 4. 2014 byli z funkce členů dozorčí rady odvoláni všichni její stávající členové. Do dozorčí rady byl téhož dne jmenován pan Tomáš Zimčík, který se stal předsedou a zároveň jediným členem tohoto orgánu. Do data zpracování této přílohy nebyla tato změna zapsána v Obchodním rejstříku.

Sestaveno dne:

11.4.2014

Jméno a podpis

statutárního orgánu účetní jednotky:

R.Passer, předseda
představenstva

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Praha 6, P. O. Box, Svatý Jan 1523/1,
PSČ 140 00
IČO: 241 10 909, DIČ: CZ26118803
Tel: +420 221 512 111, Fax: +420 222 515 521
zapsána v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 6173