



*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*

BBC Investments, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2018
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2018
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
BBC Investments, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 282 00 942
k 31. 12. 2018**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BBC Investments, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BBC Investments, a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech 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. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda

ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je vysoká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné

(materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.


Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 29.3.2019

SP Audit, s.r.o.



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


Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269

ROZVAHA

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 1 8**

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	9	4	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BBC Investments

a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1


Praha 4

140 00

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	+137 490	-5 359	+132 131	+186 372
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	+106 041	-5 359	+100 682	+134 871
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x 014	+106 041	-5 359	+100 682	+134 871
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015	+105 951	-5 330	+100 621	+134 791
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ 016	+11 600		+11 600	+15 042
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ 017	+94 351	-5 330	+89 021	+119 749
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ 018	+90	-29	+61	+80
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	+31 449		+31 449	+42 770
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3. 046	+15 556		+15 556	+33 978
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x 057	+15 556		+15 556	+33 978
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ 058	+12 718		+12 718	+30 107
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 061	+2 838		+2 838	+3 871
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ 065	+2 838		+2 838	+3 813
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ 067	+0		+0	+58
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x 075	+15 893		+15 893	+8 792
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261 077	+15 893		+15 893	+8 792
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x 078	+0		+0	+8 731
D.1.	Náklady příštích období	účty 381 079	+0		+0	+1
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385 081	+0		+0	+8 730

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	+132 131	+186 372
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI. 002	+55 775	+51 735
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x 003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491 004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x 007	+0	+17 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5. 009	+0	+17 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413 010	+0	+17 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x 018	+32 735	+552
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429 019	+32 735	+552
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI 021	+21 040	+32 183
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C. 023	+75 802	+134 582
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III. 029	+75 802	+134 582
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x 030	+71 194	+31 180
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471 038	+70 000	+30 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481 040	+1 194	+1 180
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x 045	+4 608	+103 402
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232 049	+0	+81 886
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324 050	+2 561	+8 046
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325 051	+0	+7
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7. 055	+2 047	+13 463
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333 058	+9	+0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347 060	+2 038	+9 200
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389 061	+0	+4 263
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x 066	+554	+55
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383 067	+554	+55

Sestaveno dne: 7.3.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	9	4	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BBC Investments

a.s.

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

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+4 575	+6 563
A.	Výkonová spůlčeba A.1.+...+A.x.	003	+4 238	+5 505
A.2.	Spůlčeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+35	+4
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+4 203	+5 501
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	+29	+0
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 623	010	+29	+0
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+1 094	+1 523
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+1 094	+1 523
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+1 094	+1 523
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+66 753	+106 577
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+66 653	+106 577
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+100	+0
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+35 272	+61 407
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+33 095	+60 767
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+80	+145
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+2 097	+495
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+30 695	+44 705
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+20	+1
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+20	+1
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+4 661	+6 257
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+2 894	+2 587
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+1 767	+3 670
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+0	+1 417
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+67	+50
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-4 708	-4 889
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) .	049	+25 987	+39 816
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+4 947	+7 633
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+4 933	+7 319
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052	+14	+314
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	+21 040	+32 183
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	+21 040	+32 183
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+71 348	+114 558

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

Sestaveno dne: 7.3.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

Účetní jednotka BBC Investments, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

BBC Investments, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 282 00 942. Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

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

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 85 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2018:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích subjektů.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2018 a 2017.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2017 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost neneviduje k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

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 neneviduje 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 – 100

Bytové jednotky ve vlastnictví společnosti jsou odpisovány dle stanoveného odpisového plánu – odpis 1% z pořizovací ceny pod dobu 40-ti let. Ve smyslu § 56 odstavec 3 vyhlášky 500/2002 Sb. účetní jednotka stanovila na základě odborného odhadu předpokládanou zbytkovou hodnotu ve výši 60% vstupní ceny po 40 letech užívání. V případě změny podmínek, jež vedly ke stanovení předpokládané zbytkové hodnoty, účetní jednotka provede aktualizaci odpisového plánu.

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.

Společnost neneviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

d) Pohledávky

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

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

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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

e) Deriváty

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

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

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

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vyazuje 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 vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku. K rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

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.

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

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.

l) 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.

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	15.042		3.442		11.600
Stavby	125.491		31.140		94.351
Samostatné movité věci	90				90
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Celkem 2018	140.623		34.582		106.041
Celkem 2017	203.479	264	62.988	132	140.623

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								11.600
Stavby	-5.742	-1.075	-29.653	31.140		-5.330		89.021
Samostatné movité věci	-10	-19				-29		61
Poskytn.zálohy na DHM								
Celkem 2018	-5.752	-1.094	-29.653	31.140		-5.359		100.682
Celkem 2017	-6.450	-1.534	-54.257	56.488		-5.753		134.871

Společnost vlastnila na počátku sledovaného období celkem 32 bytových jednotek v bytovém domě v Praze 4 – Michle, které dále pronajímá. V průběhu roku se společnost rozhodla nabídnout vybrané bytové jednotky k prodeji. V průběhu sledovaného období byl realizován prodej 7 bytových jednotek. K rozvahovému dni zbývá v majetku společnosti 25 bytových jednotek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 15 556 tis. Kč (minulé období 33 978 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 12 718 tis. Kč (minulé období 30 107 tis. Kč) – běžné pohledávky z fakturace za pronájem bytů ve výši 1 268 tis. Kč a dále pohledávky související s prodejem bytových jednotek na přelomu roku ve výši 11 450 tis. Kč

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 2 838 tis. Kč (minulé období 3 813 tis. Kč) – krátkodobé zálohy poskytnuté na služby spojené s nájmem bytových jednotek (energie a služby).

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje k rozvahovému dni běžnou hotovost na bankovních účtech ve výši 15 893 tis. Kč (minulé období 8 792 tis. Kč).

7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost používá tyto účty především k postupnému rozpuštění vybavení nájemních bytů do nákladů a k časovému rozlišení nákladů na pojištění bytů. Hodnota této položky je k rozvahovému dni nulová.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota tohoto účtu vykazuje k rozvahovému dni nulovou hodnotu (minulé období 8.730 tis. Kč). Jednalo se o časové rozlišení příjmů z prodeje bytových jednotek na přelomu roku.

8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Ostatní kapitálové fondy	35.000		18.000	17.000		17.000	0
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-3.695	4.247		552	32.183		32.735
Výsledek hospodaření běžného účetního období	4.247			32.183			21.040
Vlastní kapitál	37.552			51.735			55.775

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

Hospodářský výsledek roku 2017 ve výši 32.183 byl na základě rozhodnutí valné hromady byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Společnost hospodařila ve sledovaném období s účetním ziskem ve výši 21.040 tis. Kč. Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod celého zisku na účet nerozděleného zisku minulých let.

Ve roce 2016 byl do společnosti poskytnut příspěvek do ostatních kapitálových fondů ve výši 35.000 tis. Kč. Úhrada tohoto příspěvku byla vypořádána zápočtem oproti části vnitroskupinové zápůjčky. V minulém období došlo k částečnému vrácení ostatních kapitálových fondů ve výši 18.000 tis. Kč, ve sledovaném období došlo k vrácení zbývajících částí ve výši 17.000 tis. Kč.

Ve sledovaném období ani v minulých letech nebyly vypláceny žádné dividendy.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala v minulých obdobích od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. dlouhodobou zápůjčku ve výši 30.000 tis. Kč. Tato zápůjčka byla ve sledovaném období zcela splacena včetně úroků.

Ve sledovaném období přijala společnost od spřízněné společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. dlouhodobou zápůjčku ve výši 70.000 tis. Kč za účelem refinancování bankovního úvěru.

Tyto zápůjčky jsou podrobněji popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“. Tato zápůjčka byla ve sledovaném období

Dále je zde evidován odložený daňový závazek ve výši 1.194 tis. Kč plynoucí z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému datu krátkodobé závazky v celkové výši 4.608 tis. Kč (minulé období 103.402 tis. Kč). Nejvýznamnější položkou v minulém období byly závazky k úvěrovým institucím splatné v roce 2018 ve výši 81.886 tis. Kč.

Společnost zde dále eviduje přijaté zálohy spojené s provozem pronajatých bytových jednotek a prodejem bytů ve výši 2.561 tis. Kč (minulé období 8.046 tis. Kč).

Další významnější položkou jsou daňové závazky vůči státu ve výši 2.038 tis. Kč (minulé období 9.200 tis. Kč) zejména z titulu DPPO.

Položka dohadné účty pasivní vykazují ke konci minulého období stav ve výši 4.263 tis. Kč, který vyjadřuje nevyfakturované náklady na provize vztahující se k prodaným bytům ve sledovaném období. K rozvahovému dni je tato položka nulová

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

11. DERIVÁTY

Společnost měla uzavřené smlouvy o derivátech (Úrokový swap – IRS, splatnost 27.9.2018), které pro účely účetní závěrky klasifikovala jako deriváty k obchodování. Ke dni splatnosti byly zmíněné deriváty zcela vypořádány. V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

(tis. Kč)	2017		2018	
	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota Kladná Záporná	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota Kladná Záporná
Úrokové kontrakty (swapy)	70.000	58		0 0
Deriváty celkem	70.000	58		0 0

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31. 12. 2016 eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	31. 12. 2017		31.12.2018	
				Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		3M PRIBOR+ 2,5% p.a.	147.100	0	81.886	0	0
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem				0	81.886	0	0
Splátka v následujícím roce				0	81.886		0
Splátky v dalších letech					0	0	0

Uvedený bankovní úvěr byl zcela splacen k datu splatnosti, tj. 30.9.2018

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2019, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2018. K rozvahovému dni byl stav tohoto účtu 554 tis. Kč (v předchozím období 55 tis. Kč).

O výnosech příštích období nebylo ve sledovaném ani v předchozím období účtováno.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost k rozvahovému dni nedisponuje uplatnitelnou daňovou ztrátou.

Společnost vykázala za rok 2018 splatnou daň ve výši 4.933 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 1.194 tis. Kč.

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

Položky odložené daně	2017		2018	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1.180	0	1.194
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	0	1.180		1.194
Netto		1.180		1.194

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni a na konci minulého období majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

16. VÝNOSY

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

	2017		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	6.563	0	4.575	0
Tržby z prodeje DHM	106.577	0	66.653	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	100	0
Výnosové úroky	1	0	20	0
Ostatní finanční výnosy	1.417	0		0
Výnosy celkem	114.558	0	71.348	0

Tržby plynou ve sledovaném období zejména z prodejů bytových jednotek a dále z pronájmu bytových jednotek zůstávajících v majetku společnosti.

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2017	2018
PASSERINVEST GROUP	31.12.2026	30.000	0
PASSERINVEST FINANCE	31.3.2023	0	70.000
Celkem		30.000	70.000

Splatnost zápůjčky od PASSERINVEST GROUP byla původně stanovena na 31.12.2026. Úroková sazba činila 7,5% p.a. Jistina včetně úroků je k rozvahovému dni zcela splacena.

Splatnost zápůjčky od PASSERINVEST FINANCE je 31.3.2023. Úroková sazba činí 5,88 % p.a. Veškeré úroky jsou k rozvahovému dni zcela splaceny.

19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném období nebyly vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2017	2018
Audit účetní závěrky	20	25
Celkem	20	25

Vybrané náklady (v tis. Kč):

	2017	2018
Zprostředkovatelské služby	4.263	3.040
Právní služby	20	15
Správa budovy	504	504
Odpisy	1.523	1.094
Nákladové úroky	6.264	4.661

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období zisk ve výši 21.040 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 55.775 tis. Kč (viz bod 9). Společnost průběžně prodává a pronajímá bytové jednotky. Díky kombinaci těchto činností je zde předpoklad, že i v následujících letech bude společnost hospodařit se ziskem. Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 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.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni došlo z majetkového portfolia společnosti k prodeji 2 bytových jednotek.

Sestaveno dne:

7. 3. 2019

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

