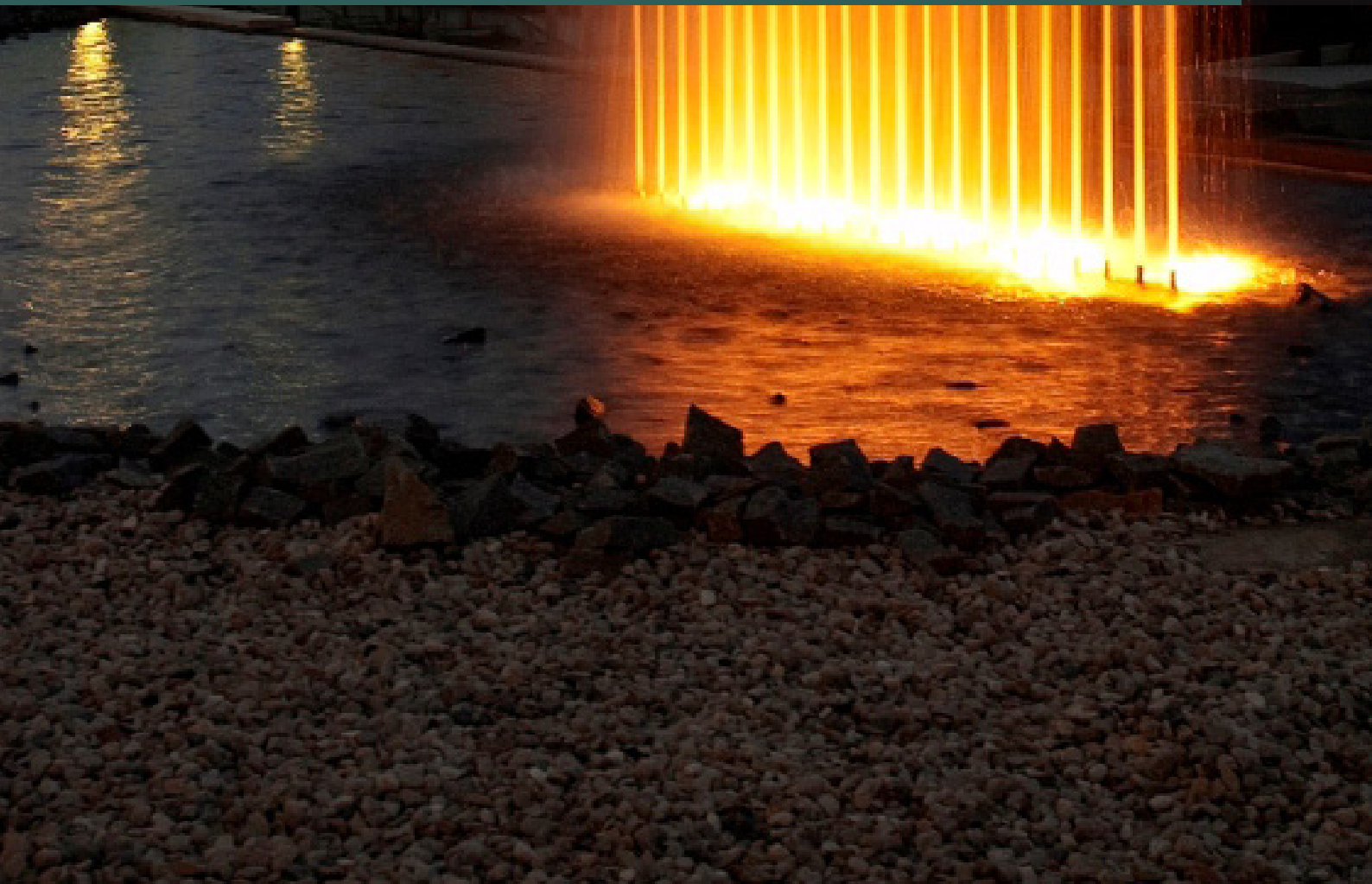




2018

VÝROČNÍ ZPRÁVA BBC INVESTMENTS, A.S.





OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	4
PŘEDSTAVENSTVO	6
DOZORČÍ RADA	6
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	7
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	9
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	20
KONTAKT	35

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

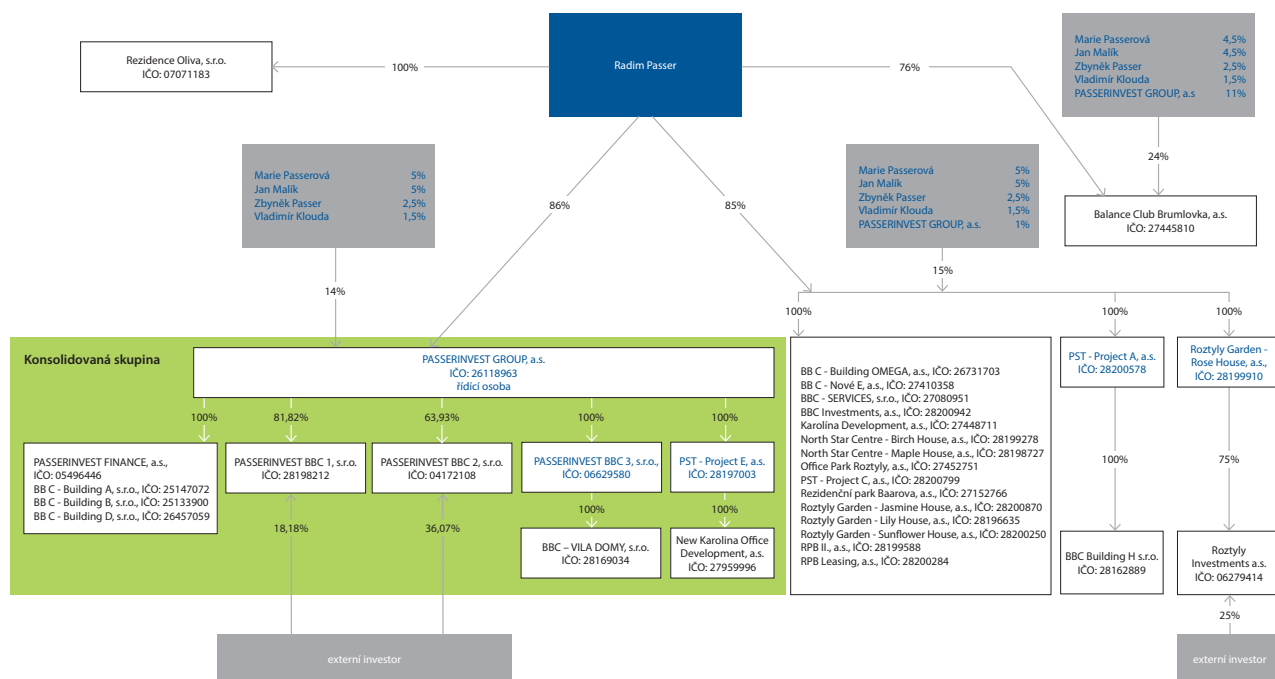
Obchodní firma:	BBC Investments, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	282 00 942
Zapsána:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12958
Základní kapitál společnosti:	2 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku:	10. 12. 2007

Společnost BBC Investments, a.s., (dále jen Společnost) je projektovou společností Koncernu PASSERINVEST.

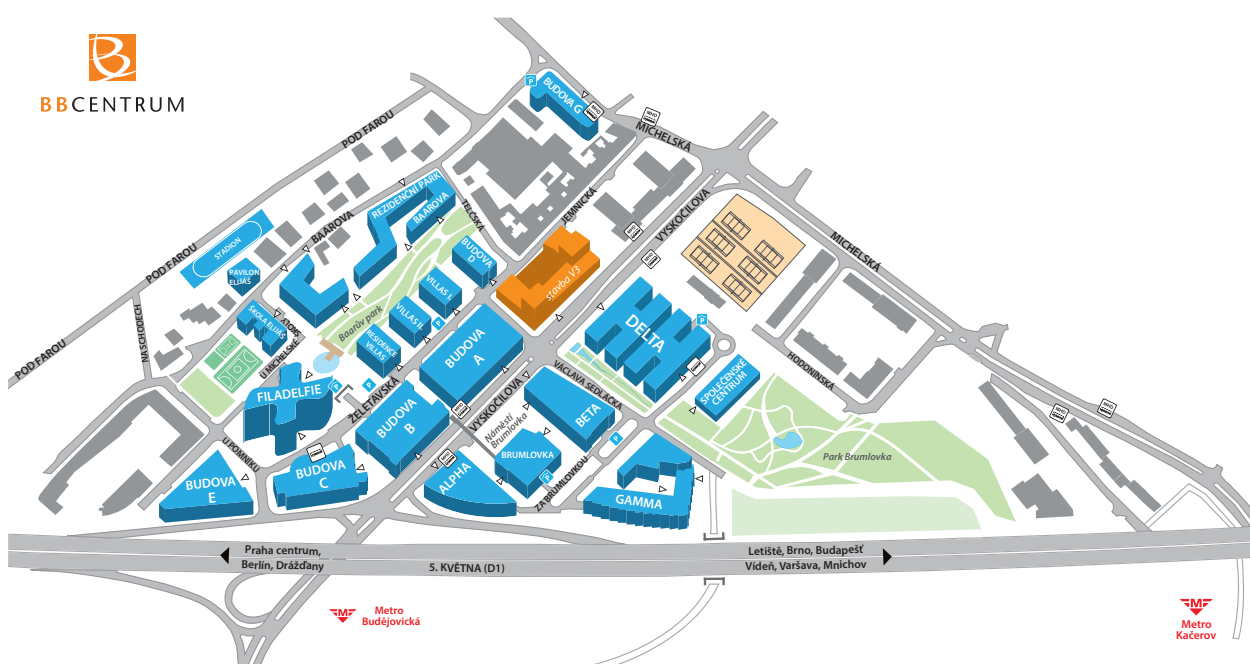
Společnost BBC Investments, a.s., se zaměřuje především na aktivity v oblasti rezidenčních nemovitostí v rámci multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4.

Koncern PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové sesterské firmy ovládané Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z podnětu bank poskytujících projektové financování. Banky vznesly požadavek, aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Tato struktura se posléze osvědčila i jako organizačně a daňově efektivní forma pro developerské podnikání. Koncern PASSERINVEST, založený v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli offshore elementů, si své dobré jméno vybudoval především seriózním přístupem, otevřeností a transparentností.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Díky Koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již 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 získal Koncern 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.



PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

Zhodnocení roku 2018

Společnost BBC Investments, a.s., dosáhla v roce 2018 kladného výsledku hospodaření ve výši 21 404 tis. Kč (v roce 2017 zisk ve výši 32 183 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2018	2017
Provozní výsledek hospodaření	30 695	44 705
Finanční výsledek hospodaření	-4 708	-4 889
Daň z příjmů	-4 947	-7 633
Výsledek hospodaření za účetní období	21 040	32 183

Společnost vlastnila na počátku sledovaného období 32 bytových jednotek v bytovém komplexu Rezidenční Park Baarova. Tyto bytové jednotky byly v průběhu roku 2018 pronajímány. Současně Společnost nabízí vybrané bytové jednotky k prodeji. V průběhu roku 2018 bylo prodáno 7 bytových jednotek a na konci sledovaného období bylo v portfoliu Společnosti 25 bytových jednotek.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem Společnosti v nadcházejícím období je nadále efektivně pronajímat bytové jednotky ve vlastnictví Společnosti. Zároveň bude probíhat další etapa prodejů vybraných bytových jednotek.



ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ 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 2018 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 1. března 2019



Radim Passer
předseda představenstva



**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

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 1 z 3

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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpořvednost 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.

Odpořvednost 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

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 2 z 3

(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

SP Audit, s.r.o.

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

strana 3 z 3



2018

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 KONCERNU PASSERINVEST	15
1.1 Koncern PASSERINVEST	16
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	16
2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V KONCERNU PASSERINVEST	16
3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	16
4. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	16
5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	17
6. POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	17
7. OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	18
8. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	18
9. PŘÍLOHA 1 – SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST	18

1.1 Koncern PASSERINVEST

Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 17. 1. 2018 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, podíl ve výši 36,07 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108, a to externímu investorovi Ing. Jaromíru Uhýrkovi, datum narození: 15. 6. 1955;
- b) dne 29. 1. 2018 byl Koncern PASSERINVEST rozšířen o společnost BB C - VILA DOMY, s.r.o., IČO: 281 69 034;
- c) dne 8. 3. 2018 byl Koncern PASSERINVEST rozšířen o společnost Roztyly Investments, a.s., IČO: 062 79 414;
- d) dne 20. 3. 2018 prodali původní akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 99 % ve společnosti PST - Project E, a.s., IČO: 281 97 003, a to jednomu ze stávajících akcionářů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, který se tak stal jediným akcionářem této společnosti;
- e) dne 24. 4. 2018 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 20. 3. 2018, kdy ze společnosti BB C - Building OMEGA, a.s., IČO: 267 31 703, jako rozdělované společnosti, přešla část jmění na nově vzniklou nástupnickou společnost Rezidence Oliva, s.r.o., IČO: 070 71 183.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 a RPB - Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem. Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO: 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímou ovládající osobou je pan Radim Passer.

Dne 28. 8. 2018 valná hromada společnosti D.H. spol. s r.o., IČO: 612 47 332 (formou NZ) rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 9. 2018 a dne 1. 9. 2018 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 18. 12. 2018 valná hromada této společnosti rozhodla o ukončení likvidace společnosti a o podání návrhu likvidátora o výmaz společnosti v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu, zápis této skutečnosti u uvedené instituce byl proveden ke dni 21. 12. 2018.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli účelové projektové společnosti, která vlastní nemovitosti v katastrálním území Michle, obec Praha, které jsou zapsány na listech vlastnictví č. 9411 a č. 9419 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963 (dále jen „PST“), jakožto minoritní vlastník podílů Společnosti, která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o správě majetku, již zajišťuje koordinaci a koncepční vedení Společnosti ve věci sjednávání všech podnájemních smluv.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky podílů PST i Společnosti, a vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to účastí na valných hromadách PST a Společnosti i výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností.

4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:
 1. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi PST (správce) a Společností (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (bytových a nebytových jednotek v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015.
 2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446 (dále jen „FIN“) a Společností ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 3. Dodatek č. 9 ze dne 10. 1. 2018, dodatek č. 10 ze dne 29. 1. 2018, dodatek č. 11 ze dne 7. 2. 2018, dodatek č. 12 ze dne 7. 6. 2018 a dodatek č. 13 ze dne 26. 6. 2018, uzavřené mezi společností RPB Leasing, a.s., IČO: 282 00 284 (dále jen „RPBLeas“) (nájemce) a Společností (pronajímatel) ke smlouvě o nájmu (nyní 15/původně 26/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016, dodatku č. 4 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 31. 5. 2017, dodatku č. 6 ze dne 8. 9. 2017, dodatku č. 7 ze dne 13. 10. 2017 a dodatku č. 8 ze dne 15. 12. 2017.

4. Dodatek č. 3 ze dne 7. 6. 2018 a dodatek č. 4 ze dne 26. 11. 2018 uzavřené mezi RPBLEas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ke smlouvě o nájmu (nyní 1 /původně 5/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) ze dne 20. 2. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 2. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 24. 11. 2017.

b) jiná jednání, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuta všechna taková jiná jednání blízká se k této uvedené hraniční hodnotě:

1. Rozhodnutí valné hromady Společnosti o částečném vrácení dobrovolného příplatku akcionářům Společnosti, poskytnutého podle § 350 odstavec 1 a 2 zákona o obchodních korporacích, ze dne 20. 11. 2018, jež byl fakticky PST (jeden z akcionářů Společnosti) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 20. 11. 2018

5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.

2. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi PST (poskytovatel) a Společností (objednatel) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž poskytovatel objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových a nebytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.

3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PST dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 20. 6. 2016, 19. 7. 2013 a ze dne 23. 4. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

4. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi PST (zprostředkovatel) a Společností (objednatel) ze dne 14. 12. 2016, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část zájemců o koupi volných bytových či nebytových prostor v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto rezervačních a kupních smluv s kupujícími.

5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi FIN a Společností ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

6. Smlouva o nájmu (nyní 5 /původně 10/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLEas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 4 ze dne 9. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 13. 10. 2017 a dodatku č. 6 ze dne 6. 11. 2017.

7. Smlouva o nájmu (nyní 15 /původně 26/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLEas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016, dodatku č. 4 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 31. 5. 2017, dodatku č. 6 ze dne 8. 9. 2017, dodatku č. 7 ze dne 13. 10. 2017, dodatku č. 8 ze dne 15. 12. 2017, dodatku č. 9 ze dne 10. 1. 2018, dodatku č. 10 ze dne 29. 1. 2018, dodatku č. 11 ze dne 7. 2. 2018, dodatku č. 12 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 13 ze dne 26. 6. 2018.

8. Smlouva o nájmu (nyní 4 /původně 8/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLEas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 28. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 24. 2. 2017.

9. Smlouva o nájmu (nyní 1 /původně 5/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLEas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 20. 2. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 2. 2017, dodatku č. 2 ze dne 24. 11. 2017, dodatku č. 3 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 4 ze dne 16. 11. 2018.

6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnání.

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

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.3.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST žádná materiální rizika nevyplývají.

7. 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. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

8. Čestné prohlášení

Prohlašuji, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které mi byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti.

9. Příloha 1 – Seznam všech společností Koncernu PASSERINVEST

V Praze dne 12. 3. 2019



BBC Investments, a.s.
Radim Passer,
předseda představenstva

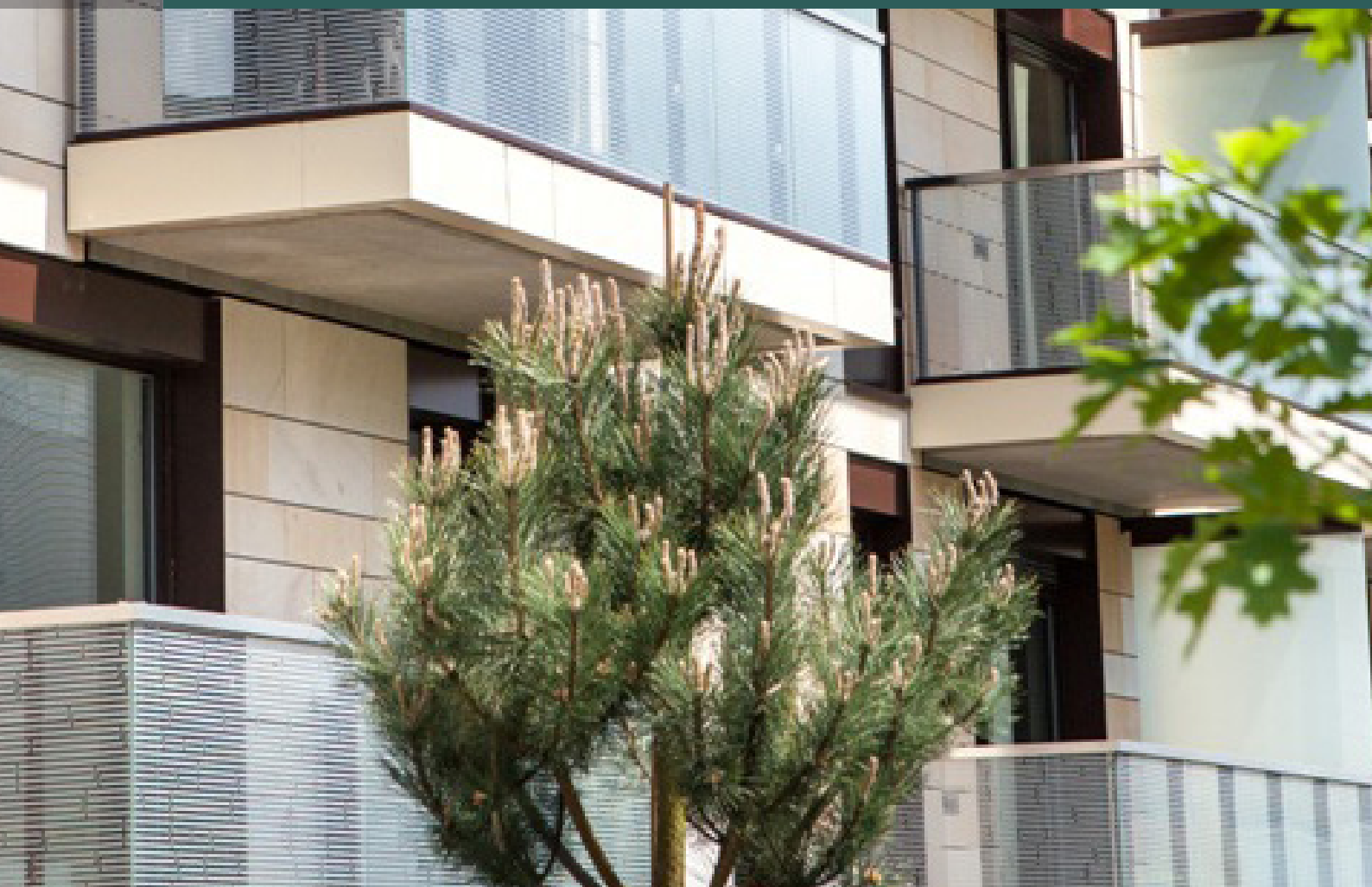
9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s.	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	BB C - VILA DOMY, s.r.o.	281 69 034	C, 130218	projektová společnost
11.	Karolína Development, a.s.	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
12.	New Karolína Office Development, a.s.	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
13.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
14.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
15.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
16.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu Passerinvest
17.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
18.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
19.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
20.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jejichž výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu Passerinvest
21.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
22.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
23.	PST - Project E, a.s.	281 97 003	B, 12852	holdingová společnost
24.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
25.	Rezidenční park Baarova, a.s.	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
26.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
27.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
28.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
29.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
30.	Roztyly Investments a.s.	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
31.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
32.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost



2018

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	24
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	26
1. POPIS SPOLEČNOSTI	26
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	26
3. ÚČETNÍ METODY	26
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	26
b) Dlouhodobý hmotný majetek	26
c) Finanční majetek	27
d) Pohledávky	27
e) Deriváty	27
f) Vlastní kapitál	27
g) Cizí zdroje	27
h) Devizové operace	28
i) Použití odhadů	28
j) Účtování výnosů a nákladů	28
k) Daň z příjmů	28
l) Následné události	28
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	28
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	29
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	29
5. POHLEDÁVKY	29
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	29
7. OSTATNÍ AKTIVA	29
8. VLASTNÍ KAPITÁL	30
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	30
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	30
11. DERIVÁTY	31
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	31
13. OSTATNÍ PASIVA	31
14. DAŇ Z PŘÍJMŮ	31
15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	32
16. VÝNOSY	32
17. OSOBNÍ NÁKLADY	32
18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	32
19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	32
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	32
21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	33
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	33

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	137 490	-5 359	132 131	186 372
B.	Stálá aktiva	003	106 041	-5 359	100 682	134 871
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	106 041	-5 359	100 682	134 871
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	105 951	-5 330	100 621	134 791
B.II.1.1.	Pozemky	016	11 600	0	11 600	15 042
B.II.1.2.	Stavby	017	94 351	-5 330	89 021	119 749
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	90	-29	61	80
C.	Oběžná aktiva	037	31 449	0	31 449	42 770
C.II.	Pohledávky	046	15 556	0	15 556	33 978
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	15 556	0	15 556	33 978
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	12 718	0	12 718	30 107
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	2 838	0	2 838	3 871
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 838	0	2 838	3 813
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	58
C.IV.	Peněžní prostředky	075	15 893	0	15 893	8 792
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	15 893	0	15 893	8 792
D.	Časové rozlišení aktiv	078	0	0	0	8 731
D.1.	Náklady příštích období	079	0	0	0	1
D.3.	Příjmy příštích období	081	0	0	0	8 730

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	132 131	186 372
A.	Vlastní kapitál	002	55 775	51 735
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	0	17 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	0	17 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	0	17 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	32 735	552
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	32 735	552
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	21 040	32 183
B.+C.	Cizí zdroje	023	75 802	134 582
C.	Závazky	029	75 802	134 582
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	71 194	31 180
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	70 000	30 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	1 194	1 180
C.II.	Krátkodobé závazky	045	4 608	103 402
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	0	81 886
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	2 561	8 046
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	0	7
C.II.8.	Závazky ostatní	055	2 047	13 463
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	9	0
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	2 038	9 200
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	0	4 263
D.	Časové rozlišení	066	554	55
D.1.	Výdaje příštích období	067	554	55

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	4 575	6 563
A.	Výkonová spotřeba	003	4 238	5 505
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	35	4
A.3.	Služby	006	4 203	5 501
D.	Osobní náklady	009	29	0
D.1.	Mzdové náklady	010	29	0
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	1 094	1 523
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	1 094	1 523
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	1 094	1 523
III.	Ostatní provozní výnosy	020	66 753	106 577
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	66 653	106 577
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	100	0
F.	Ostatní provozní náklady	024	35 272	61 407
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	33 095	60 767
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	80	145
F.5.	Jiné provozní náklady	029	2 097	495
*	Provozní výsledek hospodaření	030	30 695	44 705
V.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	20	1
V.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	20	1
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	4 661	6 257
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	2 894	2 587
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	1 767	3 670
VI.	Ostatní finanční výnosy	046	0	1 417
K.	Ostatní finanční náklady	047	67	50
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-4 708	-4 889
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	25 987	39 816
L.	Daň z příjmů	050	4 947	7 633
L.1.	– splatná	051	4 933	7 319
L.2.	– odložená	052	14	314
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	21 040	32 183
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	21 040	32 183
*	Čistý obrat za účetní období	056	71 348	114 558



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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, IČO: 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.

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 k 31. prosinci 2018:

Předseda dozorčí rady: Ing. Mgr. 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 neeviduje 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 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:

Bytové jednotky ve vlastnictví Společnosti jsou odpisovány dle stanoveného odpisového plánu – odpis 1 % z pořizovací ceny pod dobu 40 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 neeviduje 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 vykázané 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 vykazují 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 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.

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, rozdíly 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 začteny 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

a) Dlouhodobý nehmotný 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

Oprávký:

	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
Poskytnuté 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 – Michli, 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 zůstává 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 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 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.

V 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 vykazuje 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		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		Kladná	Záporná		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. 2018 eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis.EUR)	31. 12. 2017		31. 12. 2018	
				Částka v cizí měně (tis.EUR)	Částka (v tis. Kč)	Částka v cizí měně (tis.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	31. 12. 2017		31. 12. 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 řídicí 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	31. 12. 2017	31. 12. 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 8). 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



Radim Passer
jednatel



KONTAKT

BBC INVESTMENTS, a.s.
BB Centrum, Budova FILADELFIE
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz

BBC INVESTMENTS, a.s.