



2016

VÝROČNÍ ZPRÁVA BB C - Building G, a.s.





OBSAH

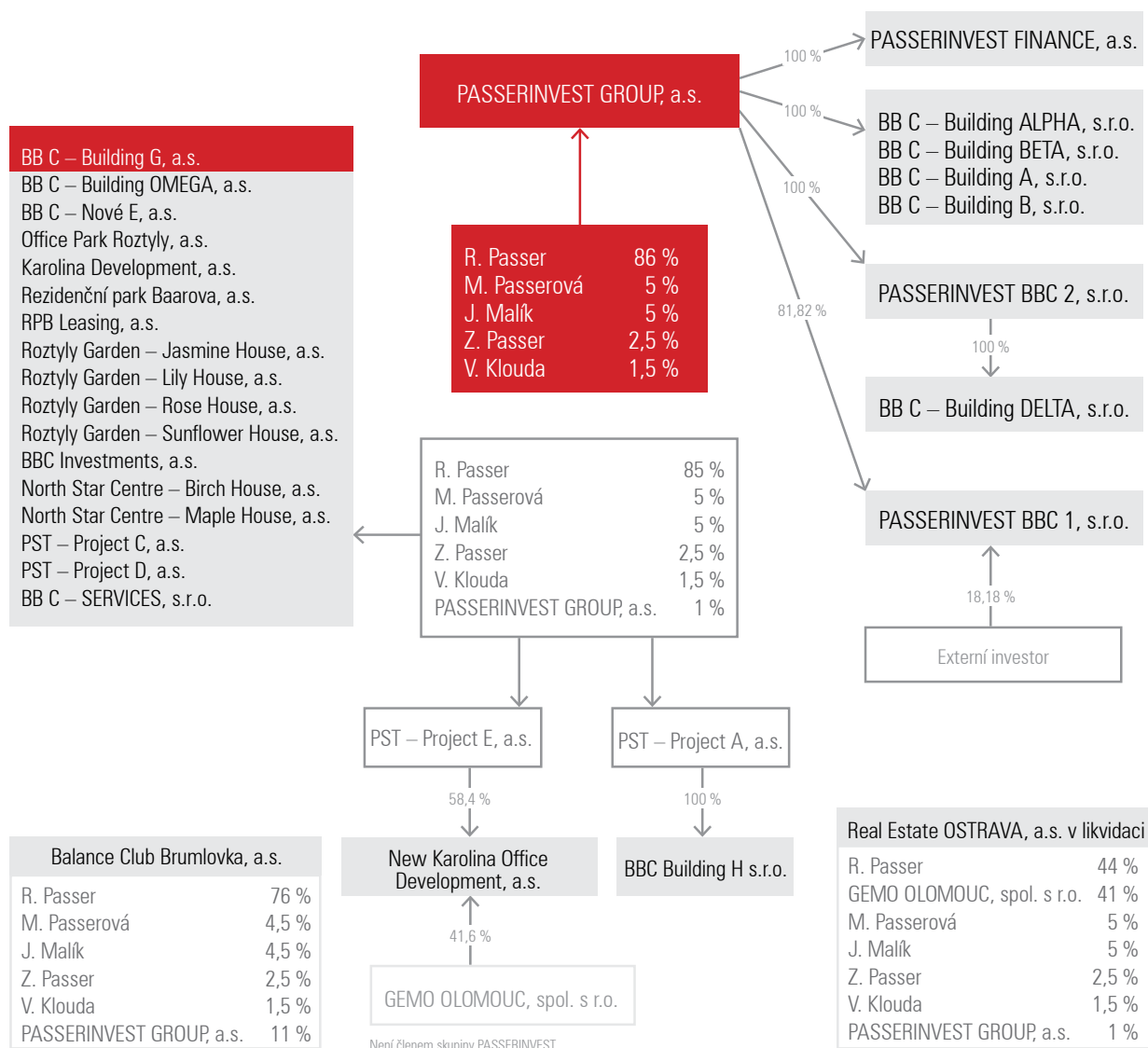
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2016	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	08
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	18
KONTAKT	37

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: BB C - Building G, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 10. listopadu 2005
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 10248
 Identifikační číslo: 27389189
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

Společnost Building G, a.s., (dále jen Společnost) je projektovou společností skupiny PASSERINVEST. Společnost je zodpovědná za provozování Budovy G, celkově šestnáctého projektu BB Centra. Tato budova o čtyřech nadzemních a třech podzemních podlažích z dílny architektonického studia ATELIER 8000, byla dokončena v roce 2013. Disponuje 6 700 m² pronajímatelných ploch. Mezi nájemce budovy patří firmy jako Royal Canin, Mars Czech, Fiat nebo SII, svou prodejnu zde otevřel obchod se sportovním vybavením GolfProfi Store Praha a nachází se zde také restaurace KIINDI. Budova má energetický štítek B a získala certifikaci BREEAM, na úrovni Very Good, která zaručuje vysoký standard osvědčených postupů v oblasti udržitelné výstavby a je měřítkem pro rozpoznání kvality budovy v rámci životního prostředí. Projekt se pyšně krásně upraveným zeleným vnitroblokem, terasou s posezením a výhledem na Prahu.

Organigram skupiny PASSERINVEST

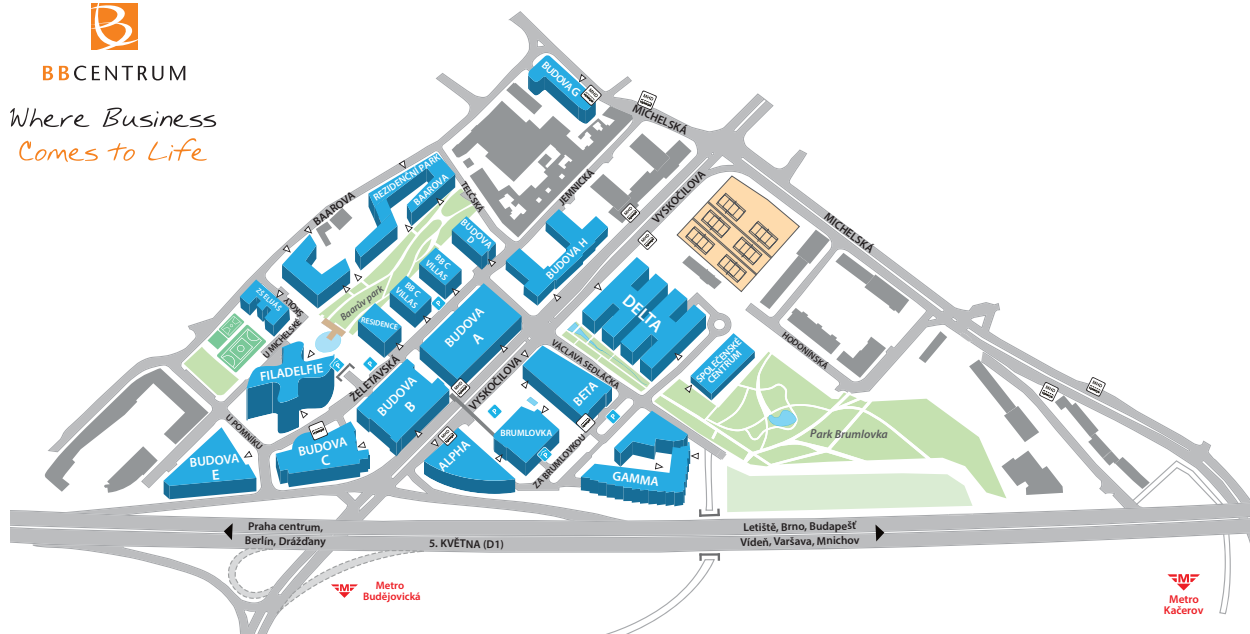


Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získala skupina PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.



BB CENTRUM

Where Business
Comes to Life



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- HP INC.
- O2 CZECH REPUBLIC
- SKUPINA ČEZ
- UNICREDIT BANK
- MICROSOFT

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

ZHODNOCENÍ ROKU 2016

Společnost BB C - Building G, a.s. dosáhla v roce 2016 záporného výsledku hospodaření ve výši -4 343 tis. Kč (2015: -4 918 tis. Kč). V roce 2016 se v rámci provozního výsledku hospodaření pozitivně projevíly rostoucí tržby spojené s nájmem části budovy.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2016	2015
Provozní výsledek hospodaření	6 787	4 752
Finanční výsledek hospodaření	-11 130	-9 670
Výsledek hospodaření za účetní období	-4 343	-4 918

Společnost podepsala v tomto roce smlouvu na pronájem kancelářských ploch se společnostmi TeamPrevent - Santé, s.r.o., ŠKODA JS a.s. a Klüber Lubrication CZ, s.r.o.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost si klade za cíl podpořit maximálně Budovu G v plnění její společenské úlohy efektivní správou a péčí o spokojenost svých nájemců.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2016 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 3. února 2017



Radim Passer
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
BB C - Building G, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 27389189
k 31. 12. 2016**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky BB C - Building G, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BB C - Building G, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016, 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 k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 získaných během ověřování účetní závěrky 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

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](http://www.spaudit.cz)

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

strana 1 z 3

splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

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

- 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 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 trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali od data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 představenstvo a dozorčí radu 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 03. 02. 2017

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

A photograph of a modern office hallway with white railings on an upper level and a red banner across the middle. The banner contains the year '2016' and the title 'ZPRÁVA O VZTAZÍCH'. Below the banner, there is a paragraph of text in Czech. The hallway has a tiled floor and recessed ceiling lights.

2016

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

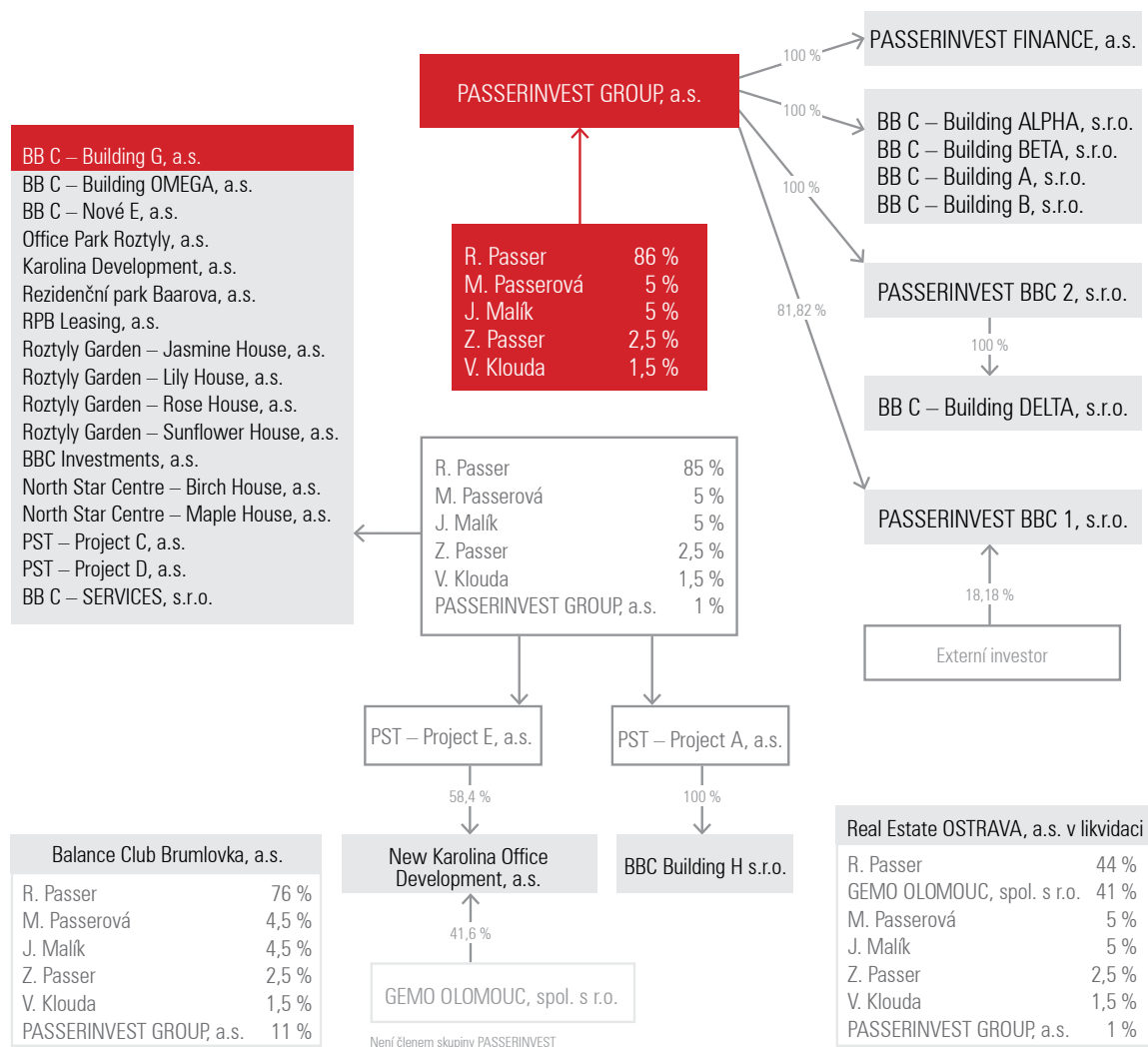
mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném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

1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	14
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	14
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	15
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	15
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	15
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	15
5.	PRÁVNÍ VZTAHY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A PROPOJENÝMI OSOBAMI	16
6.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	17
7.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	17
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	17
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	17

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ

Obchodní firma: BB C – Building G, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 27389189
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10248
 Základní kapitál Společnosti činí: 2 000 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 10. 11. 2005

1.1 PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST



Změny ve struktuře podnikatelského seskupení v období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

- dne 4. 1. 2016 došlo k zápisu změny sídla firmy a jediného společníka PASSERINVEST GROUP, a.s. do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BB C – Building BETA, s.r.o.;
- dne 25. 4. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 0,5 miliard Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. kromě spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 26. 4. 2016;
- dne 9. 8. 2016 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. podíl ve výši 18,18 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a to externímu investorovi Ing. Jaromíru Uhýrkovi;
- dne 8. 9. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (formou NZ) přijala nové znění společenské smlouvy, kde došlo ke sjednocení standardů tohoto dokumentu s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena;
- dne 14. 9. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (formou NZ) přijala nové znění stanov, kde došlo ke sjednocení standardů

totoho dokumentu s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena;

- f) dne 19. 9. 2016 jednotlivé valné hromady společností (formou NZ) přijaly nová znění stanov či zakladatelských smluv společností, kde došlo ke sjednocení standardů těchto dokumentů s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena, a to konkrétně u Společnosti a společností Balance Club Brumlovka, a.s., BB C – Building OMEGA, a.s., BB C – Building DELTA, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., BBC Building H s.r.o., Rezidenční park Baarova, a.s., RPB Leasing, a.s., BBC Investments, a.s. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
- g) dne 29. 9. 2016 jednotlivé valné hromady společností (formou NZ) přijaly nová znění stanov či zakladatelských smluv společností, kde došlo ke sjednocení standardů těchto dokumentů s obdobnými dokumenty společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena, a to konkrétně u společností BB C – Nové E, a.s., BB C – SERVICES, s.r.o., Karolína Development, a.s., Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., Roztyly Garden – Lily House, a.s., Roztyly Garden – Rose House, a.s., Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., North Star Centre – Birch House, a.s., North Star Centre – Maple House, a.s., PST – Project A, a.s., PST – Project C, a.s., PST – Project D, a.s. a PST – Project E, a.s.;
- h) dne 23. 9. 2016 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. nově na BB C – Building DELTA, s.r.o.;
- i) dne 20. 10. 2016 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s.;
- j) dne 31.10. 2016 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnosti BB C – Building A, s.r.o. a BB C – Building B, s.r.o.; a
- k) dne 19. 12. 2016 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. podíl vlastních akcií ve výši 0,2 %, a to jednomu ze stávajících akcionářů panu Radimu Passerovi.

1.2 OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM

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

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

2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli projektové společnosti, která vlastní administrativní budovu „BB Centrum - Building G“, na adrese Michelská č.p.1552/č.or. 58, Praha 4, Michle, PSČ 140 00 (dále jen „Budova G“). Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI

Přímo ovládající (vlivnou) osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, jakožto majoritní společník s 85% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

4. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU

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

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách, popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2016

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 4. 3. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2014.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi panem Radimem Passerem, datum narození 29. 9. 1963 a Společností ze dne 1. 1. 2015, se splatností do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 16. 11. 2012, 13. 12. 2012, 18. 12. 2012 a ze dne 25. 1. 2013, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
3. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příspěvků do OKF, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (jako akcionáři Společnosti) ze dne 17. 12. 2015.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016

1. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příspěvků do OKF, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (jako akcionáři Společnosti) ze dne 1. 7. 2016.
2. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (jako akcionáři Společnosti) ze dne 1. 7. 2016.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016 nebyla uskutečněna.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2016

1. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a panem Radimem Passerem.
2. Plnění dle shora uvedených smluv bod 4b) 1. a 2.

5. PRÁVNÍ VZTAHY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

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

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2016

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), mezi Společností (podnájemce) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
2. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (objednatel) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel) ze dne 11. 6. 2013.
3. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (objednatel) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2014.
4. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (objednatel) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (správce) ze dne 19. 12. 2014.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 20. 6. 2013 a ze dne 2. 12. 2013, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
6. Subordination Agreement, uzavřená mezi společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (subordinační věřitel) a Společností (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 20. 12. 2012, ve znění amendment No.1 ze dne 4. 2. 2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 8. 12. 2012, ve znění dodatků.
7. Nájemní smlouva (veřejný parking v Budově G), uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a společností BB C – SERVICES, s.r.o. (nájemce) ze dne 1. 3. 2014.
8. Smlouva o umístění informačního totemu (v Budově G), uzavřená mezi Společností (povinný) a BB C – SERVICES, s.r.o. (oprávněný) ze dne 28. 7. 2014.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016

Ad shora uvedené smlouvy bod 4b) 1. a 2.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016 nebyla uskutečněna.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2016

1. Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru mezi Společností a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s.
2. Plnění v podobě zajištění za správu majetku za rok 2016 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel).
3. Plnění v podobě zajištění za zprostředkovatelské služby za 2Q až 4Q roku 2016 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel).
4. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2016 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
5. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2016 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce).
6. Plnění v podobě přefakturace inzerce („magazín ESTATE“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v květnu 2016, na základě objednávky.

7. Plnění v podobě pronájmu (billboard) za duben až prosinec 2016 mezi Společností (objednatel) a BB C – SERVICES, s.r.o. (pronajímatel), na základě objednávky.
8. Plnění v podobě přefakturace realizace zeleně (v okolí chodníku propojujícího Budovou G a Baarův park) mezi Společností (odběratel) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o. (dodavatel) v srpnu 2016, na základě objednávky.
9. Plnění v podobě pronájmu a služeb (veřejný parking v Budově G) za rok 2016 mezi Společností (pronajímatel) a společností BB C – SERVICES, s.r.o. (nájemce).
10. Plnění v podobě přefakturace vstupních karet (do Budovy G) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (dodavatel) v září 2016, na základě objednávky.
11. Plnění ze shora uvedených smluv bod 4b) 1. a 2.

6. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK

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

7. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

8. OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ

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

9. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 26. ledna 2017



BB C – Building G, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva



2016

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	20
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	24
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	27
1. POPIS SPOLEČNOSTI	27
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	27
3. ÚČETNÍ METODY	28
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	28
b) Dlouhodobý hmotný majetek	28
c) Finanční majetek	28
d) Pohledávky	29
e) Deriváty	29
f) Vlastní kapitál	29
g) Cizí zdroje	29
h) Použití odhadů	29
i) Účtování výnosů a nákladů	30
j) Daň z příjmů	30
k) Následné události	30
l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	30
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	30
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	30
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	30
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	31
5. POHLEDÁVKY	31
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	31
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	31
8. OSTATNÍ AKTIVA	31
9. VLASTNÍ KAPITÁL	31
10. REZERVY	32
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	32
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	32
13. DERIVÁTY	32
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	33
15. OSTATNÍ PASIVA	33
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	33
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	33
18. VÝNOSY	33
19. OSOBNÍ NÁKLADY	34
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	34
21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	34
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	34
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	35
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	35

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	359 542	-25 408	334 134	332 684
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	300 480	-25 408	275 072	265 080
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	544	-544	0	158
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006				
B.I.2.1.	Software	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	544	-544	0	158
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	299 936	-24 864	275 072	264 922
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	276 322	-16 664	259 658	250 926
B.II.1.1.	Pozemky	016	8 495	0	8 495	8 495
B.II.1.2.	Stavby	017	267 827	-16 664	251 163	242 431
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	20 993	-8 200	12 793	13 768
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	2 621	0	2 621	228
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	2 621	0	2 621	228
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
B.IV.	Konsolidační rozdíl					
C.	Oběžná aktiva	037	51 123	0	51 123	53 189
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II	Pohledávky	046	6 660	0	6 660	408
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.5.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	6 660	0	6 660	408
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	675	0	675	2
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	5 985	0	5 985	406
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	253	0	253	367
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	80	0	80	39
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	5 652	0	5 652	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	44 463	0	44 463	52 781
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	14	0	14	0
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	44 449	0	44 449	52 781
D.	Časové rozlišení aktiv	074	7 939	0	7 939	14 415
D.1.	Náklady příštích období	075	2 571	0	2 571	2 946
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	5 368	0	5 368	11 469

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	334 134	332 684
A.	Vlastní kapitál	002	37 276	9 202
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	121 000	88 000
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	121 000	88 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	121 000	88 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-81 381	-75 880
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	020	-83 654	-78 736
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	021	2 273	2 856
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	022	-4 343	-4 918
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	023		
B.+C.	Cizí zdroje	024	291 195	321 768
B.	Rezervy	025		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	026		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	027		
B.3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	028		
B.4.	Ostatní rezervy	029		
C.	Závazky	030	291 195	321 768
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	70 973	304 342
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	033		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	0	206 388
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	1 594	1 554
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037		
C.I.5.	Dlouhodobé směňky k úhradě	038		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	69 379	96 400
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	040		

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041		
C.I.9.	Závazky - ostatní	042		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045		
C.II.	Krátkodobé závazky	046	220 222	17 426
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	048		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	206 350	10 091
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	5 753	5 932
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	7 578	904
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	0	60
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	055		
C.II.8.	Závazky ostatní	056	541	439
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057	0	4
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	058		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059		
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	7	14
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	534	421
D.	Časové rozlišení	064	5 663	1 714
D.1.	Výdaje příštích období	065	1 236	1 714
D.2.	Výnosy příštích období	066	4 427	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	27 445	25 918
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	12 891	12 908
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	3 628	3 492
A.3.	Služby	006	9 263	9 416
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007		
C.	Aktivace	008		
D.	Osobní náklady	009		
D.1.	Mzdové náklady	010		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012		
D.2.2.	Ostatní náklady	013		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	7 719	8 225
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	7 719	8 225
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	7 719	8 225
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy	020	0	68
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	0	68
F.	Ostatní provozní náklady	024	48	101
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	46	96
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	2	5
*	Provozní výsledek hospodaření	030	6 787	4 752
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
M.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039		
M.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
M.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	10 924	14 637
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	5 990	7 723
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	4 934	6 914
VI.	Ostatní finanční výnosy	046	487	23 817
K.	Ostatní finanční náklady	047	693	18 850
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-11 130	-9 670
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	-4 343	-4 918
L.	Daň z příjmů	050		
L.1.	- splatná	051		
L.2.	- odložená	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	-4 343	-4 918
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	-4 343	-4 918
*	Čistý obrat za účetní období	056	27 932	49 803



VEŘEJNÝ PARKING



1. POPIS SPOLEČNOSTI

BB C – Building G, a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 11. 2005 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 27389189.

Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Ve sledovaném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Ke dni 19. 9. 2016 došlo ke snížení počtu členů statutárního orgánu a v této souvislosti byli dne 22. 9. 2016 z OR vymazáni jednatelé Vladimír Klouda a Martin Unger. Ke stejnému datu byly vymazány původní předměty podnikání a zapsány nové.

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

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

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2016:

Představenstvo:

- Radim Passer (předseda)

Dozorčí rada:

- Mgr. Ing. Tomáš Zimčík (předseda)

Ve Společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva Společnosti. Společnost využívá služeb externích obchodních korporací.

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 2016 a 2015.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2016 a 2015, jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2016 a 2015 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázány v pořizovací ceně.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od - do)
Software	2-8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2-8

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 se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení Společnosti.

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od - do)
Stavby	50
Samostatné movité věci	2-30

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 směňky.

Dlouhodobý finanční majetek Společnost k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) neeviduje.

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 vykazovány 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.

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) 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.

i) 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 budovy.

j) 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.

k) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytl 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.

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

Společnost v roce 2016 provedla změnu metodiky časového rozlišování provizí za sjednání nájemních smluv. Spolu s tím provedla i opravu účtování předchozích účetních období prostřednictvím jiného výsledku hospodaření minulých let. Srovnatelné údaje za předchozí období byly ve výkazech k 31.12.2016 opraveny tak, aby zohledňovaly výsledek hospodaření za rok 2015 po uvedené změně metodiky.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	544	0	0	0	544
Celkem 2016	544	0	0	0	544
Celkem 2015	544	0	0	0	544

Oprávkový:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	-386	-158	0	0	0	-544	0	0
Celkem 2016	-386	-158	0	0	0	-544	0	0
Celkem 2015	-157	-229	0	0	0	-386	0	158

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	8 495	0	0	0	8 495
Stavby	253 818	14 009	0	0	267 827
Samostatné movité věci a soubory	19 685	1 308	0	0	20 993
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	228	19 170	0	16 777	2 621
Celkem 2016	282 226	34 487	0	16 777	299 936
Celkem 2015	281 811	921	507	0	282 225

Oprávky:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								8 495
Stavby	-11 387	-5 277				-16 664		251 163
Samostatné movité věci	-5 916	-2 284				-8 200		12 793
Nedokončený DHM	0	0				0		2 621
Celkem 2016	-17 303	-7 561				-24 864		275 072
Celkem 2015	-9 306	-7 997				-17 303		264 922

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje pohledávky z obchodních vztahů v celkové výši 675 tis. Kč. Pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů činí 65 tis. Kč. Splatnost těchto pohledávek je v roce 2016 a jsou nadále aktivně mimosoudně vymáhány.

Dohadné účty aktivní – Společnost zde eviduje pohledávku za nájemci budovy v rámci odhadu vyúčtování služeb za rok 2016 ve výši 5 652 tis. Kč.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost nevykazovala k rozvahovému dni ani ke konci minulého období jiný krátkodobý majetek než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Nejvýznamnější část této položky tvoří časové rozlišení provizí za zprostředkování nájmu. Hodnota k rozvahovému dni činí 2 571 tis. Kč. Ve sledovaném období došlo ke změně metodiky časového rozlišení provizí za zprostředkování nájmu za období 2013-2015 prostřednictvím účtu jiný výsledek hospodaření minulých let. Celkovým dopadem je zvýšení jiného výsledku hospodaření minulých let o 2 273 tis. Kč (+ 2 855 tis. Kč v letech 2013-2014, - 582 tis. Kč v roce 2015).

Příjmy příštích období – jedná se o časové rozlišení vyfakturovaného nájemného dle směrnice Národní účetní rady č.17, kterou se nájemné rozpočítává rovnoměrně na celou dobu nájmu, a to ve výši 5 368 tis. Kč.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy		88 000		88 000	33 000		121 000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	0			0			0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond							
Jiný výsledek hospodaření minulých let		2 856		2 856		-583	2 273
Výsledek hospodaření minulých let	-58 346		-20 390	-78 736		-4 918	-83 654
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-20 390			-4 918			-4 343
Vlastní kapitál celkem	-76 736			9 202			37 276

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

K datu 1. 7. 2016 rozhodla Valná hromada Společnosti o příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 33 000 tis. Kč. Splacení tohoto příplatku proběhlo zápočtem s dlouhodobou zápůjčkou.

Ve sledovaném období došlo ke změně metodiky časového rozlišení provizí za zprostředkování nájmu za období 2013-2015 prostřednictvím účtu Jiný výsledek hospodaření minulých let. Celkovým dopadem je zvýšení jiného výsledku hospodaření minulých let o 2 273 tis. Kč (+ 2 855 tis. Kč v letech 2013-2014, - 582 tis. Kč v roce 2015).

Hospodářský výsledek za rok 2015 ve výši -4 918 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Účetní jednotka doporučí valné hromadě ke schválení převod hospodářského výsledku (ztráty) za rok 2016 ve výši 4 343 226,78 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období ani v minulém období nebyly vypláceny žádné dividendy.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016
Rezervy							
zákonné	0			0			0
ostatní							

Společnost netvořila k rozvahovému dni ani v minulých obdobích žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. dlouhodobé zápůjčky. Tyto zápůjčky jsou podrobněji popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 220 222 tis. Kč. Nejvýznamnější položkou jsou závazky k úvěrovým institucím ve výši 206 350 tis. Kč podobně specifikované v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“. Dále jsou zde zastoupeny krátkodobé přijaté zálohy ve výši 5 753 tis. Kč inkasované od nájemců v souvislosti se službami spojenými s nájmem a krátkodobé závazky z obchodního styku ve výši 7 578 tis. Kč plynoucí především z faktury za stavební práce pro nájemce Santé ve výši 7 151 tis. Kč a z provozních dodávek energií a služeb. Veškeré tyto závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech se společností UniCredit Bank Czech Republic, a.s., která navazuje na úvěrovou smlouvu. Součástí refinancovaného úvěru bylo i zajištění IRS úrokovým derivátem. Tento derivát byl Společností k 31. 12. 2016 přeceněn na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích. Derivát je v účetní závěrce vykazován jako derivát k obchodování.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

(tis. Kč)	2016				2015	
	Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
IRS – úrokový swap (od 29. 10. 2015)	7 637	0	-439	8 010	0	-413
IRS – úrokový swap (od 29. 10. 2015) – úrok			-95			-8
Deriváty k obchodování celkem	---	0	-534	---	0	-421

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31. 12. 2016 (31. 12. 2015) 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. 2016		31. 12. 2015	
				Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry UniCredit Bank CR, a.s.		EURIBOR + MARŽE	8 010	7 637	206 350	8 010	216 479
Celkem			8 010	7 637	206 350	8 010	216 479
Splátka v následujícím roce				7 637	206 350	373	10 091
Splátky v dalších letech				0	0	7 637	206 388

Informace o poskytnutém zajištění přijatého úvěru jsou uvedeny v bodě 17.

Úroková sazba činí 3M EURIBOR + 2,50 % p.a. Úvěr je splatný v listopadu 2017. Vedení účetní jednotky jedná o refinancování stávajícího úvěrového závazku, přičemž existuje předpoklad uzavření nové úvěrové smlouvy před datem splatnosti stávající úvěrové smlouvy.

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují časové rozlišení úroků z úvěru UCB a faktury došlé v roce 2017, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2016. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 1 236 tis. Kč.

Výnosy příštích období představují hodnotu předem zaplaceného nájemného v roce 2016, které časově náleží do roku 2017 až 2019. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 4 427 tis. Kč.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může Společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2012 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2012 až 2015, která nebyla v daňovém přiznání roku 2016 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 59 884 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

K rozvahovému dni činil rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku 16 125 tis. Kč a současně Společnost eviduje daňovou ztrátu ve výši 59 884 tis. Kč. O vzniklé odložené pohledávce ve výši 8 314 tis. Kč Společnost s ohledem na účetní zásadu opatrnosti neúčtuje.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

Společnost ručí za přijatý úvěr od UniCredit Bank Czech Republic, a.s. zajišťovacími instrumenty sepsanými v úvěrové smlouvě, zejména:

- Zástavní právo k nemovitostem
- Zástava pohledávek z bankovních účtů Společnosti
- Zástava akcií Společnosti
- Zástava pohledávek ze Smlouvy o dílo na výstavbu nemovitosti
- Zástava pohledávek z bankovních záruk – Performance Bondu + záruky za zádržné
- Zástava pohledávek na pojistné plnění
- Záruka na pokrytí vícenákladů vystavené společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček se společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček s akcionáři Společnosti
- Korporátní záruka za plnění DSC kovenantu vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Korporátní záruka za pokrytí provozních nákladů s provozem Budovy G vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

18. VÝNOSY

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

	2016		2015	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Výnosy z pronájmu	27 445	0	25 918	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	68	0
Výnosy z přecenění derivátů	0	0	22 871	0
Ostatní finanč. výnosy	487	0	946	0
Výnosy celkem	27 932	0	49 803	0

Převážná část výnosů Společnosti z nájmu a souvisejících služeb za rok 2016 je soustředěna na několik klíčových zákazníků působících v odvětví potravinářské výroby a služeb.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2016 a 2015 neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2016 a 2015 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2016	2015
Radim Passer	31. 12. 2016	0	55
Ing. Jan Malík	31. 12. 2016	0	3
Marie Passerová	31. 12. 2016	0	3
Zbyněk Passer	31. 12. 2016	0	2
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2016	0	1
Celkem		0	64

Jedná se o úroky ze zápůjček od fyzických osob (akcionářů) za rok 2015 zcela splacené v průběhu roku 2016

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2016	2015
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31. 12. 2026	63 394	81 723
PASSERINVEST GROUP-úrok	31. 12. 2026	5 985	14 677
Celkem		69 379	96 400

Úroky ze zápůjček jsou úročeny od 1. 1. 2015 dle smlouvy úrokem 7,5 % p.a.

Část úvěru je denominována v EUR. Tato část jistiny činí 1 293 tis. EUR (34 943 tis. Kč) a úroky činí 97 tis. EUR (2 621 tis. Kč). K datu 1. 7. 2016 došlo k navýšení vlastního kapitálu ze strany akcionářů Společnosti o 33 000 tis. Kč. Uvedená zápůjčka byla v souvislosti s touto transakcí snížena o zmíněnou částku formou zápočtu.

21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Společnost nevyaložila ve sledovaném ani předcházejícím období žádné výdaje na výzkum a vývoj.

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2016	2015
Povinný audit účetní závěrky	40	40
Celkem	40	40

Vybrané významné položky nákladů k 31. 12. (v tis. Kč):

Náklad	2016	2015
Projektové řízení	0	25
Propagace a reklama	113	111
Zprostředk.pronájmu ploch	681	582
Správní služby	8 259	5 157
Úroky	10 924	14 637

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2016 ztrátu ve výši 4 343 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 37 276 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Rok 2016 je třetím rokem, kdy Společnost inkasovala příjmy z pronájmu kancelářských prostor. Budova se postupně zaplňuje dalšími nájemci – tržby z nájmu budou postupně růst a ztráty budou klesat. Očekává se, že Společnost začne hospodařit se ziskem počínaje roky 2017 – 2018. Účetní závěrka k 31. prosinci 2016 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.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, který by měly významný dopad na hospodaření Společnosti.

Sestaveno dne: 26. 1. 2017



Radim Passer
předseda představenstva



KONTAKT

BB C - Building G, 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

BB C - Building G, a.s.