



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

BBC Investments, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2016
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2016
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
BBC Investments, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 282 00 942
k 31. 12. 2016**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky BBC Investments, 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. 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.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady 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.

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 vznikat 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 statutárním orgánem.
- 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 statutární orgán 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 12. 6. 2017

SP Audit, s.r.o.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zdeněk Šimon'.

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

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

ROZVAHA

k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

v tisících Kč

ič	2	8	2	0	0	9	4	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BBC Investments,
a.s.

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

Želetavská 1525/1
Praha 4
140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+251 719	-6 450	+245 269	+238 672
B.	Dlouhodobý majetek	003	+203 479	-6 450	+197 029	+214 030
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+203 479	-6 450	+197 029	+214 030
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	+203 479	-6 450	+197 029	+214 030
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	+21 542		+21 542	+23 067
B. II. 1. 2.	Stavby	017	+181 937	-6 450	+175 487	+190 963
C.	Oběžná aktiva	037	+33 072		+33 072	+24 621
C. II.	Pohledávky	046	+13 380		+13 380	+6 961
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	+13 380		+13 380	+6 961
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+8 600		+8 600	+2 580
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	081	+4 780		+4 780	+4 381
C. II. 2. 4. 4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+4 780		+4 780	+4 381
C. IV.	Peněžní prostředky	071	+19 692		+19 692	+17 660
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+23		+23	+26
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+19 669		+19 669	+17 634
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+15 168		+15 168	+21
D. 1.	Náklady příštích období	075	+7		+7	+21
D. 3.	Příjmy příštích období	077	+15 161		+15 161	+0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+245 269	+238 672
A.	Vlastní kapitál	002	+37 552	-1 696
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+35 000	+0
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+35 000	+0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+35 000	+0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-3 695	-1 980
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	-3 695	-1 980
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	+4 247	-1 716
B.+C.	Cizí zdroje	024	+207 699	+240 258
C.	Závazky	030	+207 699	+240 258
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+167 813	+231 936
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	+112 083	+147 100
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	+54 864	+84 822
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041	+866	+14
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+39 886	+8 322
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	+25 758	+0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+8 157	+4 106
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+67	+51
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	+1 924	+1 790
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+3 980	+2 375
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057	+135	+126
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	+2 485	+758
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	+1 360	+1 491
D.	Časové rozlišení	064	+18	+110
D.1.	Výdaje příštích období	065	+18	+110

Sestaveno dne: 23.5.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky: Předmět podnikání:	PASSER RADIM
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Od: 1.1.2016 Do: 31.12.2016

v tisících Kč

IČ: 2 8 2 0 0 9 4 2

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BBC Investments,

a.s.

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

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+8 428	+8 379
A.	Výkonová spotřeba	003	+843	+1 280
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+15	+79
A.3.	Služby	006	+828	+1 201
D.	Osobní náklady	009	+0	+18
D.1.	Mzdové náklady	010	+0	+18
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+1 947	+1 927
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+1 947	+1 927
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+1 947	+1 927
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+24 632	+5 815
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+24 627	+5 815
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+5	+0
F.	Ostatní provozní náklady	024	+15 175	+4 121
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+15 053	+3 752
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+115	+369
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+7	+0
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+15 095	+6 848
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+3	+2
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+3	+2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+9 733	+8 126
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+5 186	+3 100
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+4 547	+5 026
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+127	+581
K.	Ostatní finanční náklady	047	+145	+646
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-9 748	-8 189
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+5 347	-1 341
L.	Daň z příjmů	050	+1 100	+375
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+248	+361
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	+852	+14
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+4 247	-1 716
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+4 247	-1 716
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+33 190	+14 777

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

Sestaveno dne: 23.5.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM 
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

Účetní jednotka BBC Investments, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

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

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

Ve sledovaném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Ke dni 19.9.2016 došlo ke snížení počtu členů statutárního orgánu a v této souvislosti byli z OR vymazáni členové představenstva Vladimír Klouda a Martin Unger. Zároveň došlo k aktualizaci předmětů podnikání. Zapsáno v OR k datu 22.9.2016.

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 2016:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní

jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2016 a 2015.

Na základě požadavků novely zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky platné od 1. 1. 2016 došlo ke změně vykazování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2015 příslušně reklasifikovány. Společnost postupovala v souladu s Českým účetním standardem pro podnikatele č. 024 „Srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016“ a byly provedeny následující reklasifikace:

Položky k 31.12.2015 (vykazování platné od 1. 1. 2016)	Položky k 31.12.2015 (vykazování platné do 31.12.2015)
C.I.2 Závazky k úvěrovým institucím	B.IV.1 Bankovní úvěry dlouhodobé
J.1. Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	N. Nákladové úroky
J.2.Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	N. Nákladové úroky
K. Ostatní finanční náklady	L. Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů

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*

Společnost v roce 2016 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2016 nevlastní.

b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

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

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 40 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 100

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

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) neneviduje.

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 vykazány 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 vykazuje 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, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

l) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	23.067	0	1.525		21.542
Stavby	195.915	0	13.978		181.937
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0		0		0
Celkem 2016	218.982	0	15.503		203.479
Celkem 2015	194.880	28.553	4.451		218.982

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								21.542
Stavby	-4.952	-1.947	-13.528	13.977		-6.450		175.487
Poskytn. zálohy na DHM								
Celkem 2016	-4.952	-1.947	-13.528	13.977		-6.450		197.029
Celkem 2015	-3.068	-1.927	-3.358	3.401		-4.952		214.030

Společnost vlastnila na počátku sledovaného období celkem 49 bytových jednotek a ateliérů v bytovém domě v Praze 4 – Michle, které dále pronajímá. V průběhu roku se společnost rozhodla nabídnout k prodeji 11 bytových jednotek. K rozvahovému dni byl realizován prodej 3 bytových jednotek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů. Na účtu pohledávek z obchodních vztahů jsou zachyceny běžné pohledávky z fakturace za pronájem bytů ve výši 2.530 tis. Kč a dále pohledávka související s prodejem bytové jednotky ve výši 6.070 tis. Kč.

Dále jsou zde evidovány krátkodobé zálohy poskytnuté na služby spojené s nájmem bytových jednotek, a to ve výši 4.780 tis. Kč. (4.381 tis. Kč k 31. 12. 2015).

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2016 a 2015 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech, popřípadě krátkodobé úložky ve formě depozitních směnek.

7. OSTATNÍ AKTIVA

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

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota tohoto účtu vykazuje k rozvahovému dni hodnotu ve výši 15.161 tis. Kč. Jedná 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. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Ostatní kapitálové fondy					35.000		35.000
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-1.029		-951	-1.980		-1.715	-3.695
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-951			-1.716			4.247
Vlastní kapitál	20			-1.696			37.552

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

Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši -1.716 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Společnost hospodařila v roce 2016 s účetním ziskem ve výši 4.247 tis. Kč. Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě použití části hospodářského výsledku ve výši 3.695 tis. Kč na úhradu neuhrazené ztráty z minulých let a zbývající část ve výši 552 tis. Kč bude převedena na nerozdělený zisk minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období byl do společnosti poskytnut příplatek do ostatních kapitálových fondů ve výši 35.000 tis. Kč. Úhrada tohoto příplatku byla vypořádána zápočtem oproti části vnitroskupinové zápůjčky.

V letech 2014, 2015 a 2016 nebyly dividendy vypláceny.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. dlouhodobou zápůjčku, která je podrobněji popsána v článku „Informace o spřízněných osobách“.

Součástí dlouhodobých závazků jsou závazky k úvěrovým institucím ve výši 112.083 tis. Kč, které jsou podrobněji specifikovány v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

Dále je zde evidován odložený daňový závazek ve výši 866 tis. Kč.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému datu krátkodobé závazky v celkové výši 39.886 tis. Kč. Nejvýznamnější položkou jsou závazky k úvěrovým institucím splatné v roce 2017 ve výši 25.758 tis. Kč.

Společnost zde dále eviduje přijaté zálohy spojené s provozem pronajatých bytových jednotek a prodejem bytů ve výši 8.157 tis. Kč (4.106 tis. Kč k 31. 12. 2015).

Součástí krátkodobých závazků jsou i závazky k akcionářům – fyzickým osobám ve výši 2.059 tis. Kč plynoucí z úroků ze zápůjček. Tyto závazky byly zcela splaceny v období 01/2017.

Další významnou položkou jsou daňové závazky vůči státu ve výši 2.485 tis. Kč z titulu DPH a DPPO.

K 31. 12. 2016 a k 31. 12. 2015 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2016 a k 31. 12. 2015 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

11. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech (Úrokový swap – IRS, splatnost 27.9.2018), které pro účely účetní závěrky klasifikovala jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2016 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných závazcích. V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

(tis. Kč)	2015		2016	
	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota Kladná Záporná	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota Kladná Záporná
Úrokové kontrakty (swapy)	70.000	1.491	70.000	1.360
Deriváty celkem	70.000	1.491	70.000	1.360

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	31. 12. 2015		31. 12. 2016	
				Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		3M PRIBOR+ marže	147.100	0	147.100	0	137.841
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem				0	147.100	0	137.841
Splátka v následujícím roce				0	0		25.758
Splátky v dalších letech					147.000	0	112.083

Úvěr je splatný 30. 9. 2018. Úroková sazba: 3M PRIBOR +2,5% p.a.

Úvěr nemá pevný splátkový kalendář, ale je splácen v závislosti na prodeji bytových jednotek. Hodnota v položce „Splátka v následujícím roce“ představuje již realizované splátky úvěru v průběhu roku 2017 do data účetní závěrky.

Zajištění úvěru:

- zástavní právo k nemovitostem
- zástava pohledávek z nájemních a podnájemních smluv
- zástava akcií společnosti BBC Investments a RPB Leasing
- zástava pohledávek z bankovních účtů BBC Investments a RPB Leasing
- zástava pohledávek z pojistné smlouvy
- osobní záruka majoritního akcionáře
- dohoda o subordinaci
- korporátní záruka společnosti RPB Leasing
- dohoda o přímé vykonatelnosti

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2017, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2016. K rozvahovému dni byl stav tohoto účtu 18 tis. Kč (v předchozím období 110 tis. Kč).

O výnosech příštích období nebylo v roce 2016 ani 2015 účtováno.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2012 do příštích pěti let. Společnost k rozvahovému dni nedisponuje uplatnitelnou daňovou ztrátou.

Společnost vykázala za rok 2016 splatnou daň ve výši 248 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 866 tis. Kč.

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

Položky odložené daně	2015		2016	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	14	0	866
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	14		866
Netto		14		866

Společnost nemá k 31. 12. 2016 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

15. 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 and Slovakia, a.s. běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení nemovitostmi, zástavou pohledávek z nájemních smluv, vinkulací pojistného a dalšími instrumenty (viz. výše).

16. VÝNOSY

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

	2015		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	8.379	0	8.428	0
Tržby z prodeje DHM	5.815	0	24.627	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	5	0
Výnosové úroky	2	0	3	0
Ostatní finanční výnosy	581	0	127	0
Výnosy celkem	14.777	0	33.190	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2016 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví realit.

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

V roce 2016 a 2015 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	2016	2015
PASSERINVEST GROUP - úvěr	31.12.2026	49.822	81.711
PASSERINVEST GROUP - úroky	31.12.2026	5.042	3.111
Celkem		54.864	84.822

Splatnost úvěru je 31.12.2026. Úroková sazba činí 7,5% p.a. Úroky za období 2015 a 2016 byly v plné výši kapitalizovány k jistině.

Společnost k rozvahovému dni dále eviduje dlužné úroky z půjček od akcionářů – fyzickým osobám ve výši 2.059 tis. Kč. Tyto závazky jsou evidovány v krátkodobých závazcích a byly zcela splaceny v období 01/2017.

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	2015	2016
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

Vybrané náklady (v tis. Kč):

	2015	2016
Poradenské služby	98	0
Právní služby	268	24
Správa budovy	504	504
Odpisy	1.927	1.947
Nákladové úroky	8.126	9.733

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2016 zisk ve výši 4.247 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 37.552 tis. Kč (viz bod 9). Významný podíl na stavu vlastního kapitálu má již zmíněný příplatek do ostatních kapitálových fondů. 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 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.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni došlo k prodeji 7 bytových jednotek a v této souvislosti zároveň ke splacení poměrné části bankovních úvěrů.

Sestaveno dne:

23. 5. 2017

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: