



*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](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

## **New Karolina Office Development, a.s.**

### **Obsah:**

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



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
New Karolina Office Development, a.s.  
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4  
IČ: 279 59 996  
k 31. 12. 2018**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionáři účetní jednotky New Karolina Office Development, a.s.

### ***Výrok auditora***

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

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

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují

požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých 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 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

Naší povinností je informovat statutární orgán 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 29-03-2019

*SP Audit, s.r.o.*



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

Ing. Lenka Filipová  
auditor  
číslo auditorského oprávnění: 2269

# ROZVAHA

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

v tisících Kč

|    |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IČ | 2 | 7 | 9 | 5 | 9 | 9 | 9 | 6 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky


**New Karolina Office Development  
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           |
|            | <b>AKTIVA CELKEM</b>                       | A.+B.+C.+D. 001                        | <b>+1 179 413</b>   | <b>-163 558</b> | <b>+1 015 855</b> | <b>+993 320</b> |
| B.         | <b>Stálá aktiva</b>                        | B.I.+...+B.III. 003                    | <b>+978 092</b>     | <b>-163 558</b> | <b>+814 534</b>   | <b>+802 042</b> |
| B.I.       | <b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>         | B.I.1.+...+B.I.x. 004                  | <b>+834</b>         | <b>-834</b>     | <b>+0</b>         | <b>+0</b>       |
| B.I.2.     | <b>Ocenitelná práva</b>                    | B.I.2.1.+B.I.2.2. 006                  | <b>+652</b>         | <b>-652</b>     | <b>+0</b>         | <b>+0</b>       |
| B.I.2.1.   | <b>Software</b>                            | účty 013 (-)073, (-)091AÚ 007          | <b>+652</b>         | <b>-652</b>     | <b>+0</b>         | <b>+0</b>       |
| B.I.4.     | <b>Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek</b> | účty 019 (-)079, (-)091AÚ 010          | <b>+182</b>         | <b>-182</b>     | <b>+0</b>         | <b>+0</b>       |
| B.II.      | <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>           | B.II.1.+...+B.II.x. 014                | <b>+977 258</b>     | <b>-162 724</b> | <b>+814 534</b>   | <b>+802 042</b> |
| B.II.1.    | <b>Pozemky a stavby</b>                    | B.II.1.1.+B.II.1.2. 015                | <b>+907 695</b>     | <b>-105 142</b> | <b>+802 553</b>   | <b>+786 751</b> |
| B.II.1.1.  | <b>Pozemky</b>                             | účty 031, (-)092AÚ 016                 | <b>+45 346</b>      |                 | <b>+45 346</b>    | <b>+45 346</b>  |
| B.II.1.2.  | <b>Stavby</b>                              | účty 021, (-)081, (-)092AÚ 017         | <b>+862 349</b>     | <b>-105 142</b> | <b>+757 207</b>   | <b>+741 405</b> |
| B.II.2.    | <b>Hmotné movité věci a jejich soubory</b> | účty 022, (-)082, (-)092AÚ 018         | <b>+69 563</b>      | <b>-57 582</b>  | <b>+11 981</b>    | <b>+15 291</b>  |
| C.         | <b>Oběžná aktiva</b>                       | C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037            | <b>+159 710</b>     |                 | <b>+159 710</b>   | <b>+159 535</b> |
| C.II.      | <b>Pohledávky</b>                          | C.II.1.+C.II.2.+C.II.3. 046            | <b>+51 916</b>      |                 | <b>+51 916</b>    | <b>+50 325</b>  |
| C.II.1.    | <b>Dlouhodobé pohledávky</b>               | C.II.1.1.+...+C.II.1.x. 047            | <b>+23 637</b>      |                 | <b>+23 637</b>    | <b>+30 936</b>  |
| C.II.1.4.  | <b>Odložená daňová pohledávka</b>          | účty 481 051                           | <b>+23 637</b>      |                 | <b>+23 637</b>    | <b>+30 936</b>  |
| C.II.2.    | <b>Krátkodobé pohledávky</b>               | C.II.2.1.+...+C.II.2.x. 057            | <b>+28 279</b>      |                 | <b>+28 279</b>    | <b>+19 389</b>  |
| C.II.2.1.  | <b>Pohledávky z obchodních vztahů</b>      | účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ 058 | <b>+4 018</b>       |                 | <b>+4 018</b>     | <b>+1 097</b>   |
| C.II.2.4.  | <b>Pohledávky - ostatní</b>                | C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 061        | <b>+24 261</b>      |                 | <b>+24 261</b>    | <b>+18 292</b>  |
| C.II.2.4.3 | <b>Stát - daňové pohledávky</b>            | účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ 064  | <b>+701</b>         |                 | <b>+701</b>       | <b>+688</b>     |
| C.II.2.4.4 | <b>Krátkodobé poskytnuté zálohy</b>        | účty 314AÚ, (-)391AÚ 065               | <b>+0</b>           |                 | <b>+0</b>         | <b>+51</b>      |
| C.II.2.4.5 | <b>Dohadné účty aktivní</b>                | účty 388 066                           | <b>+23 560</b>      |                 | <b>+23 560</b>    | <b>+17 553</b>  |
| C.IV.      | <b>Peněžní prostředky</b>                  | C.IV.1.+...+C.IV.x. 075                | <b>+107 794</b>     |                 | <b>+107 794</b>   | <b>+109 210</b> |
| C.IV.2.    | <b>Peněžní prostředky na účtech</b>        | účty 221, 261 077                      | <b>+107 794</b>     |                 | <b>+107 794</b>   | <b>+109 210</b> |
| D.         | <b>Časové rozlišení aktiv</b>              | D.1.+...+D.x. 078                      | <b>+41 611</b>      |                 | <b>+41 611</b>    | <b>+31 743</b>  |
| D.1.       | <b>Náklady příštích období</b>             | účty 381 079                           | <b>+7 771</b>       |                 | <b>+7 771</b>     | <b>+5 683</b>   |
| D.3.       | <b>Příjmy příštích období</b>              | účty 385 081                           | <b>+33 840</b>      |                 | <b>+33 840</b>    | <b>+26 060</b>  |

| Označ.    | P A S I V A  | číslo řádku                                    | Běžné účetní období | Minulé období   |
|-----------|--|--|---------------------|-----------------|
|           |  |  | Netto               | Netto           |
|           | PASIVA CELKEM  | A.+B.+C.+D.                                    | <b>+1 015 855</b>   | <b>+993 320</b> |
| A.        | Vlastní kapitál  | A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.             | <b>+344 772</b>     | <b>+318 876</b> |
| A.I.      | Základní kapitál   | A.I.1.+...+A.I.x.                              | <b>+2 000</b>       | <b>+2 000</b>   |
| A.I.1.    | Základní kapitál   | účty 411 nebo 491                              | <b>+2 000</b>       | <b>+2 000</b>   |
| A.II.     | Ážio a kapitálové fondy                                    | A.II.1.+...+A.II.x.                            | <b>+469 259</b>     | <b>+473 495</b> |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy   | A.II.2.1.+...+A.II.2.5.                        | <b>+469 259</b>     | <b>+473 495</b> |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy                                   | účty 413                                       | <b>+447 913</b>     | <b>+447 913</b> |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)      | účty (+/-)414                                  | <b>+21 346</b>      | <b>+25 582</b>  |
| A.IV.     | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                    | A.IV.1.+...+A.IV.x.                            | <b>-156 618</b>     | <b>-215 669</b> |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | účty 428, 429                                  | <b>-156 618</b>     | <b>-215 669</b> |
| A.V.      | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)         | Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI | <b>+30 131</b>      | <b>+59 050</b>  |
| B.+C.     | Cizí zdroje  | B.+C.  | <b>+664 105</b>     | <b>+670 830</b> |
| C.        | Závazky  | C.I.+C.II.+C.III.                              | <b>+664 105</b>     | <b>+670 830</b> |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky   | C.I.1.+...+C.I.x.                              | <b>+602 991</b>     | <b>+616 410</b> |
| C.I.2.    | Závazky k úvěrovým institucím                              | účty 461                                       | <b>+536 927</b>     | <b>+556 117</b> |
| C.I.3.    | Dlouhodobé přijaté zálohy                                  | účty 475                                       | <b>+15 741</b>      | <b>+10 046</b>  |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                   | účty 471                                       | <b>+50 323</b>      | <b>+50 247</b>  |
| C.II.     | Krátkodobé závazky   | C.II.1.+...+C.II.x.                            | <b>+61 114</b>      | <b>+54 420</b>  |
| C.II.2.   | Závazky k úvěrovým institucím                              | účty 221, 231, 232                             | <b>+23 217</b>      | <b>+22 012</b>  |
| C.II.3.   | Krátkodobé přijaté zálohy                                  | účty 324                                       | <b>+23 909</b>      | <b>+18 495</b>  |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                                | účty 321, 325                                  | <b>+13 638</b>      | <b>+13 606</b>  |
| C.II.8.   | Závazky ostatní  | C.II.8.1.+...+C.II.8.7.                        | <b>+350</b>         | <b>+307</b>     |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                       | účty 389                                       | <b>+0</b>           | <b>+73</b>      |
| C.II.8.7. | Jiné závazky   | účty 372, 373, 377, 379                        | <b>+350</b>         | <b>+234</b>     |
| D.        | Časové rozlišení pasiv                                     | D.1.+...+D.x.                                  | <b>+6 978</b>       | <b>+3 614</b>   |
| D.1.      | Výdaje příštích období                                     | účty 383                                       | <b>+3 873</b>       | <b>+3 389</b>   |
| D.2.      | Výnosy příštích období                                     | účty 384                                       | <b>+3 105</b>       | <b>+225</b>     |

|  |  |
|--|--|
| Sestaveno dne: <b>22.2.2019</b>  | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma , a.s.<br>účetní jednotky:  | <b>PASSER RADIM</b>  |
| Předmět podnikání:<br><b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b><br><b>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona</b> |                          |
| Pozn.:   |  |

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících CZK

IČ 2 7 9 5 9 9 9 6

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**New Karolina Office Development**  
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.     | Třžby z prodeje výrobků a služeb<br>účty 601, 602   | 001         | +112 001                    | +89 035 |
| A.     | Výkonová spotřeba<br>A.1.+...+A.x.  | 003         | +42 523                     | +29 586 |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie<br>účty 501, 502, 503  | 005         | +15 061                     | +11 741 |
| A.3.   | Služby<br>účty 511, 512, 513, 518   | 006         | +27 462                     | +17 845 |
| D.     | Osobní náklady<br>D.1.+...+D.x.   | 009         | +0                          | +3      |
| D.1.   | Mzdové náklady<br>účty 521, 522, 523  | 010         | +0                          | +3      |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti<br>E.1.+...+E.x.   | 014         | +22 278                     | +22 950 |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku<br>E.1.1.+E.1.2.                             | 015         | +22 278                     | +22 950 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé<br>účty 551, 557                    | 016         | +22 278                     | +22 950 |
| III.   | Ostatní provozní výnosy<br>III.1.+...+III.x.  | 020         | +919                        | +950    |
| III.3. | Jiné provozní výnosy<br>účty 644, 646, 647, 648, 697  | 023         | +919                        | +950    |
| F.     | Ostatní provozní náklady<br>F.1.+...+F.x.   | 024         | +384                        | +238    |
| F.3.   | Daně a poplatky<br>účty 531, 532, 538   | 027         | +122                        | +130    |
| F.5.   | Jiné provozní náklady<br>účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597                                  | 029         | +262                        | +108    |
| *      | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)<br>I.+I.x.+II.+II.x.+III.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.                | 030         | +47 735                     | +37 208 |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy<br>VI.1.+...+VI.x.  | 039         | +123                        | +0      |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy<br>účty 662, 665  | 041         | +123                        | +0      |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady<br>J.1.+...+J.x.  | 043         | +11 353                     | +12 118 |
| J.1.   | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba<br>účty 562                        | 044         | +75                         | +75     |
| J.2.   | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady<br>účty 562   | 045         | +11 278                     | +12 043 |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy<br>účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698                                | 046         | +4 020                      | +1 887  |
| K.     | Ostatní finanční náklady<br>účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598                          | 047         | +2 101                      | +4 864  |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)<br>IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.                                 | 048         | -9 311                      | -15 095 |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)  | 049         | +38 424                     | +22 113 |
| L.     | Daň z příjmů<br>L.1.+...+L.x.   | 050         | +8 293                      | -36 937 |
| L.2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)<br>účty 592   | 052         | +8 293                      | -36 937 |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)<br>**- L.   | 053         | +30 131                     | +59 050 |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)<br>**- M.   | 055         | +30 131                     | +59 050 |
| *      | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.<br>I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII. | 056         | +117 063                    | +91 872 |

Sestaveno dne: 22.2.2019

Právní forma , a. s.  
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

**Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí**

**Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka

PASSER RADIM

**Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018**



## OBSAH

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

**Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.**

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018

|  |    |
|--|----|
| 22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ .....                           | 15 |
| 23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....             | 15 |
| 24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....  | 16 |
| 25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI ..... | 16 |

## **1. POPIS SPOLEČNOSTI**

**New Office Karolina Development, a.s.** (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 24.9.2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 279 59 996. 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 byla v obchodním rejstříku zapsána změna adresy předsedy dozorčí rady.

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

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2018 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108)
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580)
- 6) BB C – Building A, s.r.o. (IČ: 251 47 072)
- 7) BB C – Building B, s.r.o. (IČ: 251 33 900)
- 8) BB C – Building D, s.r.o. (IČ: 264 57 059)
- 9) New Karolina Office Development, a. s. (IČ: 279 59 996)
- 10) PST – Project E, a. s. (IČ: 281 97 003)
- 11) BBC – VILA DOMY, s. r. o. (IČ: 281 69 034)

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100% podílů v obchodních korporacích 2), 5), 6), 7), 8) a 10).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 81,82% podíl v obchodních korporaci 3), z důvodu prodeje minoritní části podílu k 9.8.2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 63,93% podíl v obchodních korporaci 4), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 17.1.2018.

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 11).

Obchodní korporace PST – Project E, a.s. vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 9).

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

## Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018

Osoby podléající se k 31.12.2018 - 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- společnost PST – Project E, a.s. (IČ: 281 97 003) - 100,00 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2018:

| Představenstvo (Jednatelé) |              |
|----------------------------|--------------|
| Předseda:                  | Radim Passer |
|                            |              |
|                            |              |
| Dozorčí rada               |              |
| Člen:                      | Tomáš Zimčík |
|                            |              |
|                            |              |

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích spolupracovníků. Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost hodlá v průběhu roku 2019 zrealizovat fúzi sloučením s ovládající společností PST – Project E, a.s. Společnost bude v tomto procesu zanikající společností. Rozhodný den je plánován na 1.1.2019.

## 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 2017 a 2018.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 a 2018 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 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                       | 15 – 50           |
| Stroje, přístroje a zařízení | 3 - 10            |
| Inventář                     | 3 - 10            |

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

### **c) Finanční majetek**

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

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

### **d) Pohledávky**

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

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

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

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

### **e) Deriváty**

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty 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 vyazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

### **f) Zajišťovací účetnictví**

Společnost je z titulu své činnosti vystavena měnovému riziku a úrokovému riziku. Eviduje dlouhodobý bankovní úvěr denominovaný v cizí měně a úročený proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika, usiluje společnost o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů.

Od dokončení výstavby plynou společnosti příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Společnost je tak přirozeně ekonomicky zajištěná, neboť inkaso nájmů v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kursových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku společnosti, využívá společnost možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používá společnost jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové

rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se společnost rozhodla zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

### **g) 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.

### **h) 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.

### **i) 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 kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

### **j) 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.

### **k) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Společnost má významné tržby pouze z pronájmu pozemků a budovy.

### **l) 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.

### **m) 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.

### **n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období**

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

## **4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**

### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)**

#### **POŘIZOVACÍ CENA**

|                       | Počáteční zůstatek | Přirůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|-----------------------|--------------------|-----------|----------|---------|------------------|
| Software              | 652                |           |          |         | 652              |
| Ostatní dlouhodobý NM | 182                |           |          |         | 182              |
| Celkem 2018           | 834                |           |          |         | 834              |
| Celkem 2017           | 834                |           |          |         | 834              |

#### **OPRÁVKY**

|                     | Počáteční zůstatek | Odpisy | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|---------------------|--------------------|--------|--------------------|----------|---------|------------------|-----------------|----------------|
| Software            | -652               |        |                    |          |         | -652             |                 | 0              |
| Ostatní dlouhod. NM | -182               |        |                    |          |         | -182             |                 | 0              |
| Celkem 2018         | -834               |        |                    |          |         | -834             |                 | 0              |
| Celkem 2017         | -834               |        |                    |          |         | -834             |                 | 0              |



## b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

|  | Počáteční zůstatek | Přírůstky     | Vyřazení | Převody       | Konečný zůstatek |
|--|--------------------|---------------|----------|---------------|------------------|
| Pozemky  | 45.346             |               |          |               | 45.346           |
| Stavby   | 828.494            | 33.855        |          |               | 862.349          |
| Stroje, přístroje a zařízení                   | 68.648             | 915           |          |               | 69.563           |
| Dopravní prostředky                            |                    |               |          |               |                  |
| Jiný dlouhodobý hmotný majetek                 |                    |               |          |               |                  |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek          | 0                  | 34.770        |          | 34.770        | 0                |
| Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek |                    |               |          |               |                  |
| <b>Celkem 2018</b>                             | <b>942.488</b>     | <b>69.540</b> |          | <b>34.770</b> | <b>977.258</b>   |
| <b>Celkem 2017</b>                             | <b>914.085</b>     | <b>85.258</b> |          | <b>56.855</b> | <b>942.488</b>   |

### OPRÁVKY

|                           | Počáteční zůstatek | Odpisy         | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|---------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------|---------|------------------|-----------------|----------------|
| Pozemky                   |                    |                |                    |          |         |                  |                 | 45.346         |
| Stavby                    | -87.089            | -18.053        |                    |          |         | -105.142         |                 | 757.207        |
| Samost.movité věci        | -53.357            | -4.225         |                    |          |         | -57.582          |                 | 11.981         |
| Nedokončený dlouh.majetek |                    |                |                    |          |         |                  |                 |                |
| Poskytnuté zálohy         |                    |                |                    |          |         |                  |                 |                |
| <b>Celkem 2018</b>        | <b>-140.446</b>    | <b>-22.278</b> |                    |          |         | <b>-162.724</b>  |                 | <b>814.534</b> |
| <b>Celkem 2017</b>        | <b>-117.495</b>    | <b>-22.951</b> |                    |          |         | <b>-140.446</b>  |                 | <b>802.042</b> |

## c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

## 5. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky společnosti představuje odložená daňová pohledávka ve výši 23.637 tis. Kč (minulé období 30.936 tis. Kč) plynoucí zejména z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku a uplatnitelné daňové ztráty z minulých období.

Krátkodobé pohledávky vykazují k rozvahovému dni hodnotu ve výši 28.279 tis. Kč (minulé období 19.389 tis. Kč). Nejvýznamnější položku představují dohadné účty aktivní ve výši 23.560 tis. Kč (minulé období 17.553 tis. Kč).

Kč), kde jsou účtovány dosud nevyfakturované budoucí tržby plynoucí ze služeb souvisejících s nájmem. Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému dni ani v minulých obdobích žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni nemá společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost na běžných účtech. Stav finančních prostředků na bankovních účtech společnosti k rozvahovému dni činí 107.794 tis. Kč (minulé období 109.210 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech především časové rozlišení provozních nákladů a časové rozlišení nákladů na zprostředkování pronájmu nebytových prostor v budově. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 7.771 tis. Kč (minulé období 5.683 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 ve výši 33.840 tis. Kč (minulé období 26.060 tis. Kč).

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

|  | Zůstatek<br>k 31. 12. 2016 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2017 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2018 |
|--|----------------------------|---------|---------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|
| Počet akcií (ks)                             | 2000                       |         |         | 2000                       |         |         | 2000                       |
| Základní kapitál                             | 2.000                      |         |         | 2.000                      |         |         | 2.000                      |
| Emisní ážio                                  |                            |         |         |                            |         |         |                            |
| Ostatní kapitálové fondy                     | 447.913*                   |         |         | 447.913*                   |         |         | 447.913*                   |
| Rozdíly z přecenění majetku a závazků        |                            | 25.582  |         | 25.582                     | 995     | 5.231   | 21.346                     |
| Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách  |                            |         |         |                            |         |         |                            |
| Ostatní fondy                                |                            |         |         |                            |         |         |                            |
| Výsledek hospodaření minulých let            | -210.427                   |         | 5.241   | -215.669                   | 59.051  |         | -156.618                   |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | -5.241                     |         |         | 59.050                     |         |         | 30.131                     |
| <b>Vlastní kapitál</b>                       | <b>234.245</b>             |         |         | <b>318.876</b>             |         |         | <b>344.772</b>             |

## Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018

\*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací zápůjček jednotlivých akcionářů.

Základní kapitál společnosti se skládá z 2000 kusů listinných akcií na jméno.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků plynou ze zaúčtování zajištění nederivátem sníženým o příslušnou hodnotu odložené daně.

Z výsledku hospodaření za rok 2017 (zisku) ve výši 59.050 tis. Kč byla na základě rozhodnutí valné hromady uhrazena část ztráty minulých let.

Společnost hodlá v průběhu roku 2019 zrealizovat fúzi sloučením s ovládající společností PST – Project E, a.s. Společnost bude v tomto procesu zanikající společností. Rozhodný den je plánován na 1.1.2019. V této souvislosti bude rozdělení výsledku hospodaření za rok 2018 reflektováno v zahajovací rozvaze nástupnické společnosti.

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

### 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

| Rezervy | Zůstatek<br>k 31. 12. 2016 | Tvorba rezerv | Zúčtování<br>rezerv | Zůstatek<br>k 31. 12. 2017 | Tvorba rezerv | Zúčtování<br>rezerv | Zůstatek<br>k 31. 12. 2018 |
|---------|----------------------------|---------------|---------------------|----------------------------|---------------|---------------------|----------------------------|
| zákonné | 0                          |               |                     | 0                          |               |                     | 0                          |
| ostatní |                            |               |                     |                            |               |                     |                            |

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích společnost netvořila žádné rezervy.

### 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje v rozvaze závazky vůči akcionářům z titulu dlouhodobých zápůjček. Podrobněji jsou tyto závazky popsány v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

Součástí dlouhodobých závazků jsou zejména závazky k úvěrovým institucím ve výši 536.927 tis. Kč (minulé období 556.117 tis. Kč) podrobněji specifikované v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

Společnost dále eviduje k rozvahovému dni kauce složené nájemci jako ručení za úhradu 3 měsíců nájemného a s ním spojených služeb ve výši 15.741 tis. Kč (minulé období 10.046 tis. Kč).

### 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 61.114 tis. Kč (minulé období 54.420 tis. Kč).

Kromě běžných obchodních závazků ve výši 13.638 tis. Kč (minulé období 13.606 tis. Kč) eviduje společnost závazky ze záloh přijatých na úhradu služeb spojených s nájmem od jednotlivých nájemců. Tyto zálohy budou zúčtovány v první polovině následujícího účetního období a vykazují hodnotu ve výši 23.909 tis. Kč (minulé období 18.495 tis. Kč).

Součástí krátkodobých závazků jsou dále závazky k úvěrovým institucím splatné v roce 2019 ve výši 23.217 tis. Kč (minulé období 22.012 tis. Kč) podrobněji specifikované v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

K rozvahovému dni neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka, kromě přijatých bankovních úvěrů (odst. 14)

### 13. DERIVÁTY

Společnost neměla k rozvahovému dni ve sledovaném, ani v minulém, období uzavřeny žádné derivátové obchody.

### 14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

| Banka                       | Termíny/<br>Podmínky | Úroková<br>sazba  | Celkový<br>limit<br>(tis.EUR) | 2017                  |                     | 2018                        |                     |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
|                             |                      |                   |                               | Částka v cizí<br>měně | Částka<br>v tis. Kč | Částka v cizí<br>měně (EUR) | Částka v tis.<br>Kč |
| Bankovní úvěry              |                      | EURIBOR<br>+marže | 22.636                        | 22.636                | 578.129             | 21.774                      | 560.144             |
| Kontokorentní účty          |                      |                   |                               |                       |                     |                             |                     |
| Finanční výpomoci           |                      |                   |                               |                       |                     |                             |                     |
| Celkem                      |                      |                   | 22.636                        | 22.636                | 578.129             | 21.774                      | 560.644             |
| Splátka v následujícím roce |                      |                   | -                             | 862                   | 22.012              | 903                         | 23.217              |
| Splátky v dalších letech    |                      |                   |                               | 21.774                | 556.117             | 20.871                      | 536.927             |

Výše závazků se splatností delší než 5 let k rozvahovému dni činí 16.798 tis. EUR, tj. 432.129 tis. Kč (k 31.12.2017: 17.888 tis. EUR, tj. 456.860 tis. Kč).

Společnost ručí za přijatý úvěr od Raiffeisenbank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

Úvěr je splatný k datu 31.1.2035. Úroková sazba je 3M EURIBOR + 1,95 % p.a.

### 15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2019, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2018. Jedná se jednak o běžné provozní služby, o stavební práce a dále o časové rozlišení úroků z úvěru. Hodnota výdajů příštích období k rozvahovému dni činí 3.873 tis. Kč (minulé období 3.389 tis. Kč).

Výnosy příštích období představují hodnotu předem zaplaceného nájemného v roce 2018, které časově náleží do roku 2019, případně dalších let. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 3.105 tis. Kč (minulé období 225 tis. Kč).

### 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z minulých let, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2018 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 15.599 tis. Kč.

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

## 17. ODLOŽENÁ DAŇ

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

| Položky odložené daně   | 31.12.2017                 |                         | 31.12.2018                 |                         |
|---|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
|   | Odložená daňová pohledávka | Odložený daňový závazek | Odložená daňová pohledávka | Odložený daňový závazek |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku | 21.606                     |                         | 25.680                     |                         |
| Ostatní přechodné rozdíly:  |                            |                         |                            |                         |
| Přecenění pozemků   |                            |                         |                            |                         |
| OP k dlouhodobému majetku   |                            |                         |                            |                         |
| Rezervy   |                            |                         |                            |                         |
| SWAP  |                            |                         |                            |                         |
| Zajištění nederivátem   |                            | 6.001                   |                            | 5.007                   |
| Daňová ztráta z minulých let  | 15.331                     |                         | 2.964                      |                         |
| <b>Celkem</b>   | <b>36.937</b>              | <b>6.001</b>            | <b>28.644</b>              | <b>5.007</b>            |
| <b>Netto</b>  | <b>30.936</b>              |                         | <b>23.637</b>              |                         |

O odložené daňové pohledávce bylo poprvé účtováno v roce 2017 na základě posouzení její realizovatelnosti v souladu s předpokládaným business plánem.

Odložená daň vyplývající ze zajištění nederivátem je účtována na vrub vlastního kapitálu.

## 18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni ani ke konci minulého období 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 Raiffeisenbank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

## 19. VÝNOSY

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

|                             | 2017          |            | 2018           |            |
|-----------------------------|---------------|------------|----------------|------------|
|                             | Domácí        | Zahraniční | Domácí         | Zahraniční |
| Pronájem nebytových prostor | 89.035        | 0          | 112.001        | 0          |
| Ostatní provozní výnosy     | 950           | 0          | 919            | 0          |
| Výnosy z přecenění derivátů | 872           | 0          | 0              | 0          |
| Výnosové úroky              | 0             | 0          | 123            | 0          |
| Ostatní finanční výnosy     | 1.015         | 0          | 4.020          | 0          |
| <b>Výnosy celkem</b>        | <b>91.872</b> | <b>0</b>   | <b>117.063</b> | <b>0</b>   |

Převážná část výnosů společnosti za sledované období je soustředěna na více nájemců podnikajících v různých odvětvích služeb i výroby.

## **20. OSOBNÍ NÁKLADY**

Ve sledovaném období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny (minulé období 3 tis. Kč).

## **21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH**

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. příslušného roku (v tis. Kč):

| Spřízněná osoba                  | Splatnost | 2017   | 2018   |
|----------------------------------|-----------|--------|--------|
| PST – Project E, a.s. – zápůjčka | 1/2035    | 50.247 | 50.323 |
| PST – Project E, a.s. – úrok     |           | 0      | 0      |
| Celkem                           |           | 50.247 | 50.323 |

Úroky ze zápůjček jsou úročeny sazbou 0,15 % p. a. a jsou kapitalizovány k jistině. Roční hodnota úroků činí 76 tis. Kč.

## **22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ**

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly vynaloženy žádné náklady na výzkum a vývoj.

## **23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

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

| Služby                       | 2017 | 2018 |
|------------------------------|------|------|
| Povinný audit účetní závěrky | 45   | 50   |
| Celkem                       | 45   | 50   |

Vybrané náklady (v tis. Kč):

|                          | 2017   | 2018   |
|--------------------------|--------|--------|
| Správa budovy (režie)    | 5.307  | 6.059  |
| Marketing                | 631    | 390    |
| Správní služby (ostatní) | 2.580  | 2.706  |
| Asset management         | 0      | 4.507  |
| Úroky z úvěru            | 11.143 | 11.278 |
| Projektové služby        | 5.000  | 8.764  |

#### 24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2018 zisk ve výši 30.131 tis. Kč, a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 344.772 tis. Kč (viz bod 9). Administrativní budova v majetku společnosti je průběžně obsazována. Společnost jedná s dalšími potenciálními nájemci za účelem dalšího navýšení obsazenosti budovy. Očekává se, že společnost bude i v následujících letech hospodařit se ziskem, kterým budou postupně pokryty ztráty z minulých období.

Vzhledem k plánované fúzi je v průběhu následujícího roku předpoklad, že společnost právně zanikne, nicméně stávající činnosti budou v plném rozsahu pokračovat pod hlavičkou nástupnické společnosti.

#### 25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Společnost hodlá v průběhu roku 2019 zrealizovat fúzi sloučením s ovládající společností PST – Project E, a.s. Společnost bude v tomto procesu zanikající společností. Rozhodný den je plánován na 1.1.2019.

Sestaveno dne:

22. 2. 2019

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: