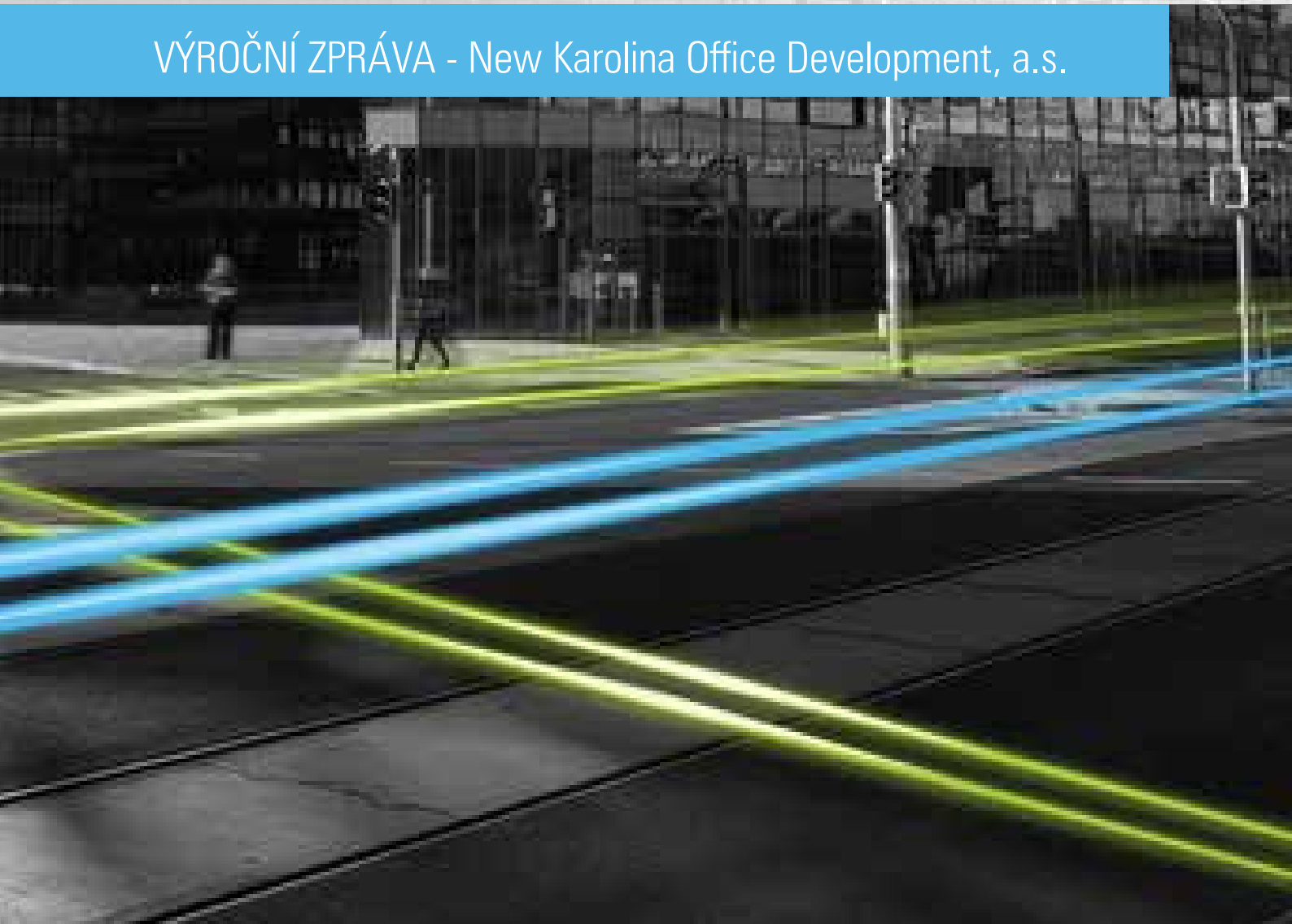




2016

VÝROČNÍ ZPRÁVA - New Karolina Office Development, a.s.





NOVÁ KAROLINA PARK

OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2016	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	09
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	19
KONTAKT	38

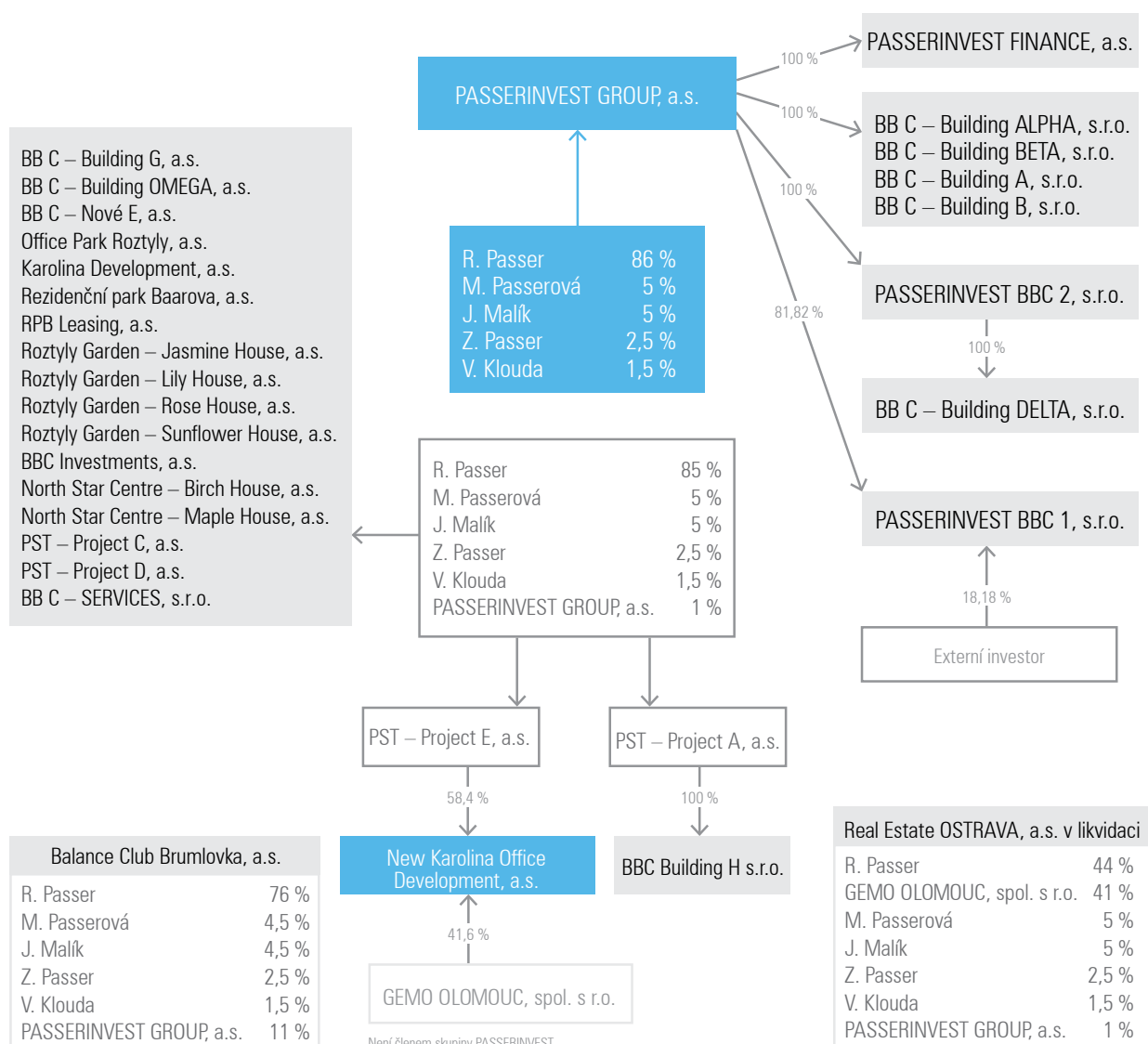
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: New Karolina Office Development, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 24. září 2007
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 12358
 Identifikační číslo: 27959996
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

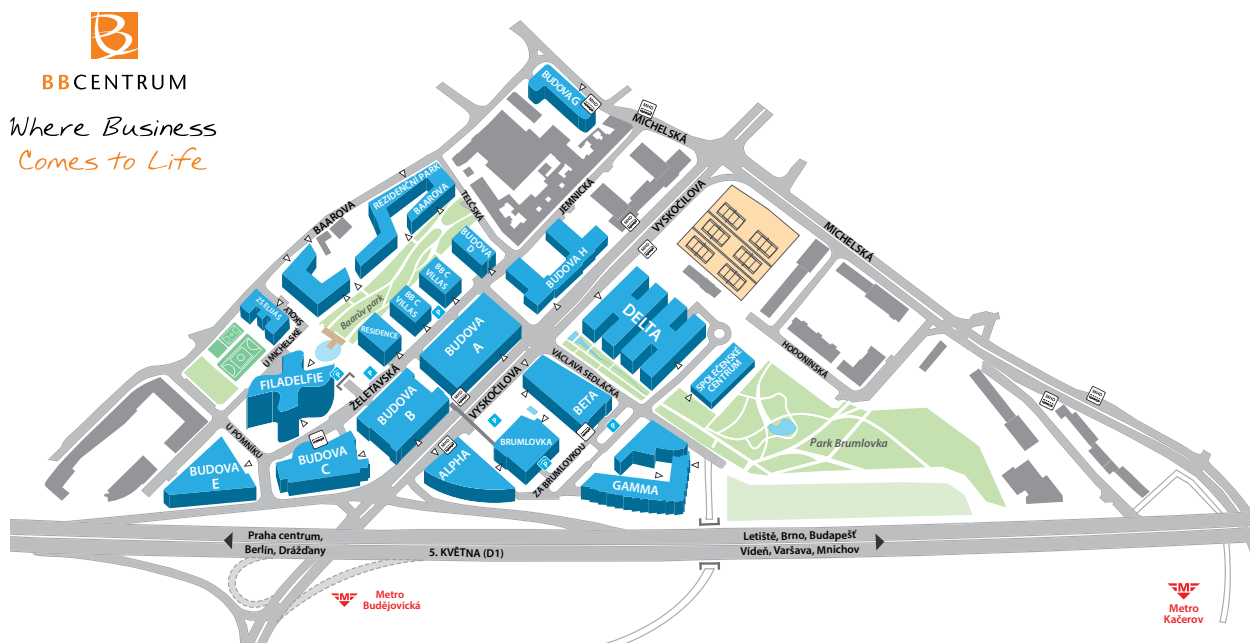
Společnost New Karolina Office Development, a.s., je projektovou společností skupiny PASSERINVEST. Tato společnost je spojena s administrativním projektem Nová Karolina Park, který se nachází v centru Ostravy. Skupina PASSERINVEST má v této společnosti podíl ve výši 58,4 %. Zbývající podíl 41,6 % vlastní společnost GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.

Administrativní budova Nová Karolina Park, která byla dokončena v roce 2012, je součástí nově urbanizovaného území Nová Karolina v blízkosti ostravského Masarykova náměstí. Budova disponuje téměř 24 700 m² prvotřídních kancelářských ploch v pěti nadzemních podlažích, které jsou v přízemí doplněny prostory o velikosti 3 800 m² určené pro obchody, služby i gastronomii. V podzemním podlaží se nachází 279 parkovacích míst. Architektonický návrh budovy pochází z dílny renomovaného ateliéru CMC architects architektů Víta Másla a Davida R. Chisholma. Generálním dodavatelem stavby byla společnost GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. Ke kancelářským nájemcům budovy patří společnosti Česká spořitelna, UniCredit Bank, ABB či AXA. V retailových jednotkách v přízemí nabízejí své služby např. Megapixel, PRIM, Dr. Max, Direct, MND a mnohé další.

Organigram skupiny PASSERINVEST



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



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

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

PŘEDSTAVENSTVO

Radim Passer
předseda představenstva

Ing. Jaromír Uhýrek
místopředseda představenstva

Vladimír Klouda
člen představenstva

DOZORČÍ RADA

Ing. Ondřej Plocek
předseda dozorčí rady

Vojtěch Slepánek
místopředseda dozorčí rady

Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
člen dozorčí rady

Zhodnocení roku 2016

Společnost New Karolina Office Development, a.s., dosáhla v roce 2016 záporného výsledku hospodaření ve výši -5 241 tis. Kč (2015: 129 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2016	2015
Provozní výsledek hospodaření	10 288	10 177
Finanční výsledek hospodaření	-15 529	-10 048
Výsledek hospodaření za účetní období	-5 241	129

Společnost podepsala v tomto roce smlouvy na pronájem kancelářských ploch se společnostmi CCBR Ostrava, s.r.o., Stora Enso Wood Products Ždírec s.r.o. a Y Soft Corporation, a.s. Dále byly podepsány smlouvy na obchodní prostory se společnostmi Banka CREDITAS a.s., Country Life s.r.o., DIRECT pojišťovna, a.s., MND, a.s. a NOTINO, s.r.o.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem společnosti v nadcházejícím období je úspěšně pronajmout volné kancelářské a obchodních plochy a následně pečovat o maximální spokojenost všech nájemců.



UniCredit Bank

UniCredit Bank

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 14. června 2017



Radim Passer
předseda představenstva



Ing. Jaromír Uhýrek
místopředseda představenstva



**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. 2016**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům 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. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

SP Audit, s.r.o.

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

strana 1 z 3

splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

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

strana 2 z 3

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

Naší povinností je informovat 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 14. 6. 2017

SP Audit, s.r.o.



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

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 3 z 3



2016

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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



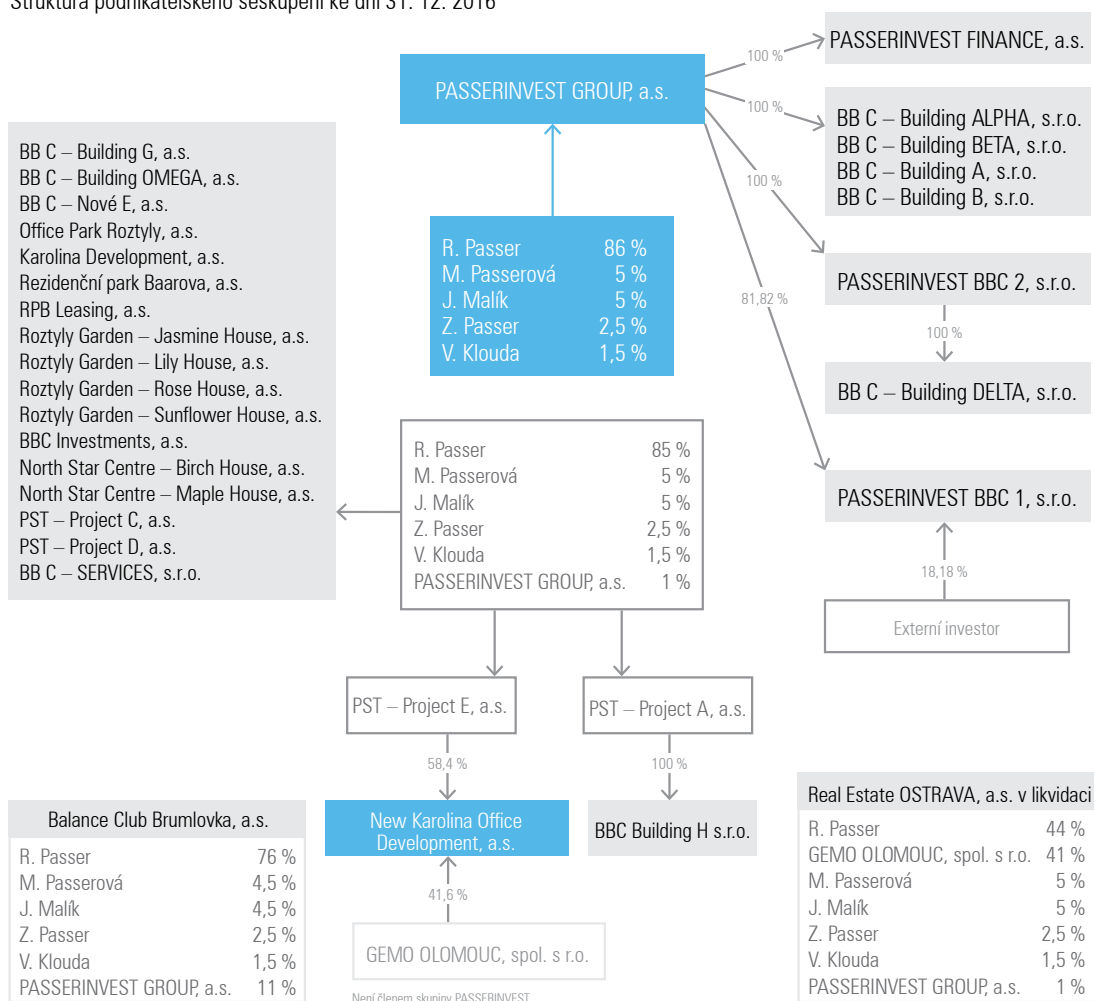
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	15
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	15
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	16
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	16
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	16
4.	PRÁVNÍ VZTAHY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	16
5.	PRÁVNÍ VZTAHY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	17
6.	PRÁVNÍ VZTAHY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A PROPOJENÝMI OSOBAMI	17
7.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	18
8.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	18
9.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	18
10.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	18

1. Informace o společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma:	New Karolina Office Development, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	27959996
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12358	
Základní kapitál Společnosti:	2 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	24. 9. 2007

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2016



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

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

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

1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem

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

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

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení PASSERINVEST

Společnost plní v podnikatelském seskupení PASSERINVEST roli projektové společnosti, která vlastní administrativní budovu „Nová Karolína Park“, na adrese 28.října 3348/65, 702 00 Ostrava 2 - Moravská Ostrava (dále jen „Nová Karolína Park“). Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem.

3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je společnost PST – Project E, a.s., IČ: 28197003, sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 12852. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni je pan Radim Passer.

4. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a ovládající (vlivnou) osobou

Jak je blíže uvedeno v části 9. níže, informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

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

- a) **smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2016**
Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 11. 6. 2014.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016**
Smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016 nebyly uzavřeny.
- c) **plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016**
Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016 nebyly uskutečněny.
- d) **ostatní plnění v účetním období roku 2016**
Ostatní plnění v účetním období roku 2016 nebyly uskutečněny.

5. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a ovládající osobou

Jak je blíže uvedeno v části 9. níže, informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

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

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

1. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST – Project E, a.s., PASSERINVEST GROUP, a.s., (sponzoři) a Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě Společností (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatků.
2. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST – Project E, a.s., (juniovní věřitel) a Raiffeisenbank, a.s. (seniorní věřitel) ze dne 19. 6. 2012, ve znění amendment No. 1 ze dne 10. 7. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě Společností (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s., (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatků.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PST – Project E, a.s., ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016

Smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016 nebyly uzavřeny.

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

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016 nebyly uskutečněny.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2016

Plnění v podobě úroků z titulu smlouvy o zápůjčce a úvěru add bod 5a)3.

6. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 9. níže, informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 6. žádné informace o cenách, popř. množstvích

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

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
2. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2015.
3. Smlouva o poskytování projektového řízení při výstavbě, uzavřená mezi Společností (odběratel) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatků.
4. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva (vyhledávání třetích osob jako potencionální nájemce do budovy Nová Karolina Park), uzavřená mezi Společností (zájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. ze dne 10. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2016.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016

Smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016 nebyly uzavřeny.

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

Plnění ve formě provize za ručení – bankovní záruku k poskytnutému úvěru od Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) mezi Společností a PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel).

d) ostatní plnění v účetním období roku 2016

1. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2016 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., (nájemce).
2. Plnění v podobě zajištění za zprostředkovatelské služby za 4Q rok 2016 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., (zprostředkovatel).
3. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2016 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., (dodavatel).
4. Plnění v podobě zajištění projektového řízení v květnu 2016 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., (dodavatel).
5. Plnění v podobě přefakturace inzerce (magazín ČSA Review) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., (dodavatel) v květnu roku 2016.
6. Plnění v podobě přefakturace nákladů s Knihobudkou mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., (dodavatel) v květnu roku 2016.
7. Plnění v podobě přefakturace nákladů marketingové spolupráce ABSL mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s., (dodavatel) v květnu roku 2016.

7. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

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

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

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

9. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 6. žádné informace o cenách, popř. množstvích.

10. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 20. března 2017



Radim Passer
předseda představenstva



Ing. Jaromír Uhýrek
místopředseda představenstva



2016

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	21
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	25
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	28
1. POPIS SPOLEČNOSTI	28
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	28
3. ÚČETNÍ METODY	29
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	29
b) Dlouhodobý hmotný majetek	29
c) Finanční majetek	29
d) Pohledávky	30
e) Deriváty	30
f) Vlastní kapitál	30
g) Cizí zdroje	30
h) Devizové operace	30
i) Použití odhadů	31
j) Účtování výnosů a nákladů	31
k) Daň z příjmů	31
l) Následné události	31
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	31
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	31
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	31
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	32
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	32
5. POHLEDÁVKY	32
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	32
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	32
8. OSTATNÍ AKTIVA	32
9. VLASTNÍ KAPITÁL	33
10. REZERVY	33
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	33
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	33
13. DERIVÁTY	34
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	34
15. OSTATNÍ PASIVA	34
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	34
17. ODLOŽENÁ DAŇ	34
18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	35
19. VÝNOSY	35
20. OSOBNÍ NÁKLADY	35
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	35
22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	36
23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	36
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	36
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	36

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	1 021 643	-118 329	903 314	937 654
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	914 919	-118 329	796 590	811 297
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	834	-834	0	4
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	652	-652	0	4
B.I.2.1.	Software	007	652	-652	0	4
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	182	-182	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	914 085	-117 495	796 590	811 293
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	846 638	-69 713	776 925	782 134
B.II.1.1.	Pozemky	016	45 346	0	45 346	45 346
B.II.1.2.	Stavby	017	801 292	-69 713	731 579	736 788
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	67 447	-47 782	19 665	29 159
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva	037	78 429	0	78 429	98 079
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	14 926	0	14 926	14 543
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	14 926	0	14 926	14 543
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	587	0	587	911
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	14 339	0	14 339	13 632
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	689	0	689	832
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	13 650	0	13 650	12 800
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	63 503	0	63 503	83 536
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	3	0	3	8
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	63 500	0	63 500	83 528
D.	Časové rozlišení aktiv	074	28 295	0	28 295	28 278
D.1.	Náklady příštích období	075	4 319	0	4 319	3 671
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	23 976	0	23 976	24 607

Označ.	PASVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASVA CELKEM	001	903 314	937 654
A.	Vlastní kapitál	002	234 245	239 486
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	447 913	447 913
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	447 913	447 913
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	447 913	447 913
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-210 427	-210 556
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	020	-210 427	-210 556
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	021		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	022	-5 241	129
A.M.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	023		
B.+C.	Cizí zdroje	024	663 671	681 574
B.	Rezervy	025		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	026		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	027		
B.3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	028		
B.4.	Ostatní rezervy	029		
C.	Závazky	030	663 671	681 574
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	616 173	619 242
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	033		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	556 496	559 569
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	9 505	9 502
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037		
C.I.5.	Dlouhodobé směňky k úhradě	038		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	039	28 030	28 029
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	040	22 142	22 142
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041		

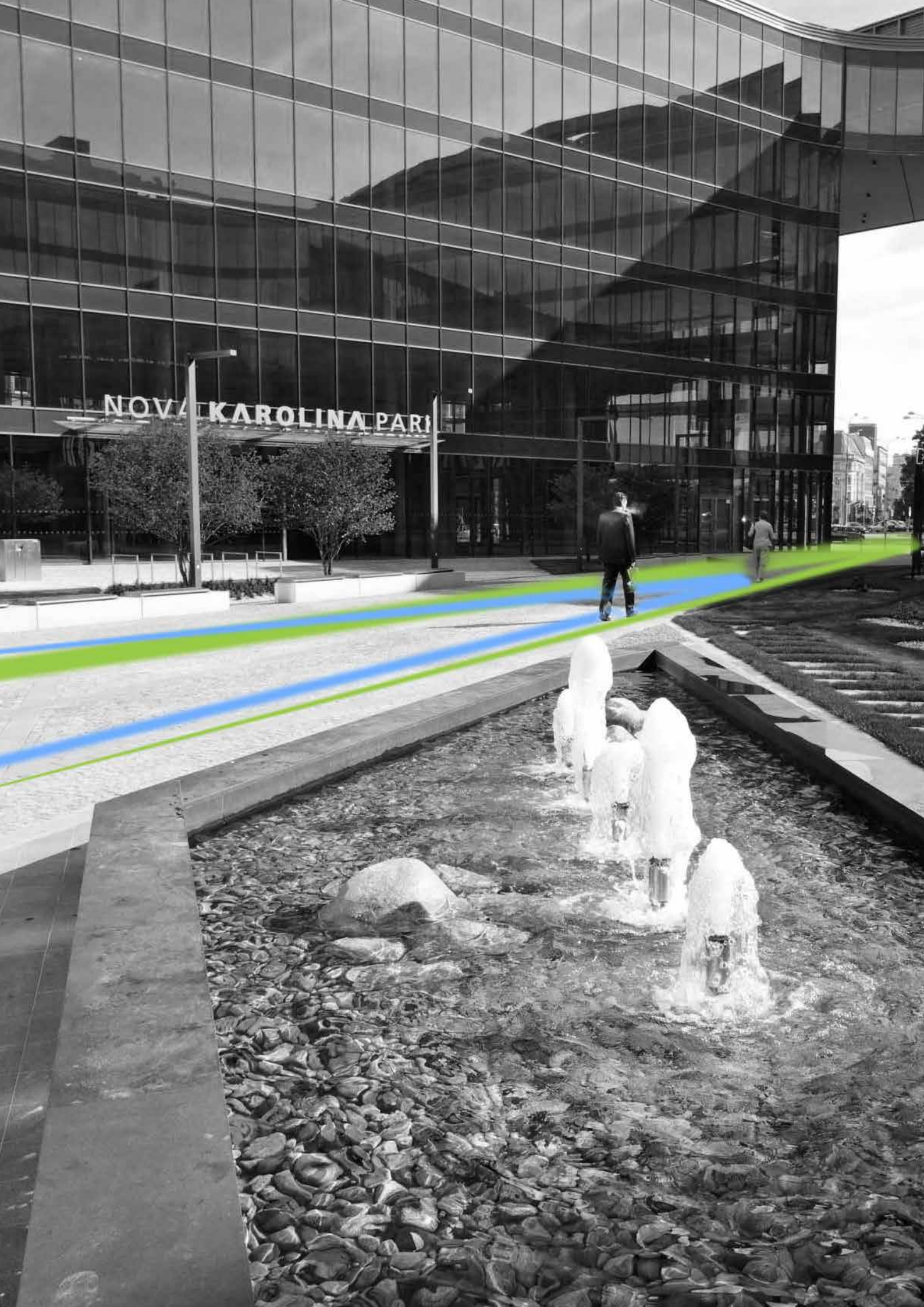
Označ.	PASVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.9.	Závazky – ostatní	042		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045		
C.II.	Krátkodobé závazky	046	47 498	62 332
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	048		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	20 189	23 471
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	13 940	13 356
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	12 305	14 740
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	054	42	0
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	055	33	0
C.II.8.	Závazky ostatní	056	989	10 765
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	058		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059		
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062		
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	989	10 765
D.	Časové rozlišení	064	5 398	16 594
D.1.	Výdaje příštích období	065	5 279	16 594
D.2.	Výnosy příštích období	066	119	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	68 542	60 918
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	31 755	21 425
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	10 306	10 485
A.3.	Služby	006	21 449	10 940
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007		
C.	Aktivace	008		
D.	Osobní náklady	009	7	7
D.1.	Mzdové náklady	010	6	6
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	1	1
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	1	1
D.2.2.	Ostatní náklady	013		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	27 012	29 198
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	27 012	29 198
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	27 012	29 198
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy	020	785	230
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	785	230
F.	Ostatní provozní náklady	024	265	341
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	121	122
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	144	219
*	Provozní výsledek hospodaření	030	10 288	10 177
M.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031		
M.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032		
M.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	7	12
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	7	12
I.	Úprav hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	24 926	29 533
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	75	77
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	24 851	29 456
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	10 204	70 778
K.	Ostatní finanční náklady	047	814	51 305
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-15 529	-10 048
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	-5 241	129
L.	Daň z příjmů	050		
L.1.	- splatná	051		
L.2.	- odložená	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	-5 241	129
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	-5 241	129
*	Čistý obrat za účetní období	056	79 538	131 938



NOVA KAROLINA PARI

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 27959996.

Hlavním předmětem její činnosti je:

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

V roce 2016 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se k 31. 12. 2016 10 a více procenty na základním kapitálu:

- společnost PST – Project E, a.s. (IČ: 28197003) – 58,40 %
- společnost GEMO OLOMOUC, spol s r.o. (IČ: 13642464) – 41,60 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2016:

Představenstvo

- Radim Passer (předseda)
- Ing. Jaromír Uhýrek (místopředseda)
- Vladimír Klouda (člen)

Dozorčí rada

- Ing. Ondřej Plocek (předseda)
- Vojtěch Slepánek (místopředseda)
- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (člen)

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.

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“.

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

Odpisy

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

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

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od–do)
Stavby	15–60
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 směňky.

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

d) Pohledávky

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

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

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

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

e) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty 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) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku. K rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. 2016 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 významné tržby pouze z pronájmu pozemků a budovy.

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	652				652
Ostatní dlouhodobý NM	182				182
Celkem 2016	834				834
Celkem 2015	834				834

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-648	-4				-652		0
Ostatní dlouhod. NM	-182					-182		0
Celkem 2016	-830	-4				-834		0
Celkem 2015	-600	-230				-830		4

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	45 346				45 346
Stavby	789 670	11 622			801 292
Stroje, přístroje a zařízení	66 764	683			67 447
Dopravní prostředky					
Inventář					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	24 609		24 609	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Celkem 2016	901 780	36 914		24 609	914 085
Celkem 2015	849 536	156 930		104 686	901 780

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								45 346
Stavby	-52 882	-16 831				-69 713		731 579
Samost. movité věci	-37 605	-10 177				-47 782		19 665
Nedokončený dlouh. majetek								
Poskytnuté zálohy								
Celkem 2016	-90 487	-27 008				-117 495		796 590
Celkem 2015	-61 519	-28 968				-90 487		811 293

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

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

5. POHLEDÁVKY

Krátkodobé pohledávky vykazují k rozvahovému dni hodnotu ve výši 14 926 tis. Kč. Nejvýznamnější položku představují dohadné účty aktivní ve výši 13 650 tis. Kč, kde jsou účtovány dosud nevyfakturované budoucí tržby plynoucí ze služeb souvisejících s nájmem. Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2016 a 2015 neměla společnost jiný krátkodobý majetek než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k 31. 12. 2016 a 2015 především časové rozlišení provozních nákladů a časové rozlišení nákladů na zprostředkování pronájmu nebytových prostor v budově.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je dále zachyceno časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 ve výši 23 976 tis. Kč k 31. 12. 2015 (24 607 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií (ks)	2 000			2 000			2 000
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							
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-171 502		-39 054	-210 556		129	-210 427
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-39 055			129			-5 241
Vlastní kapitál	239 356			239 486			234 245

*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací zápůjček jednotlivých akcionářů.

PST – Project E, a.s. 261 581 tis. Kč

GEMO OLOMOUC, s.r.o. 186 331 tis. Kč

Základní kapitál společnosti se skládá z 2 000 kusů listinných akcií na jméno.

Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši 129 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady použit na úhradu ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2016 ve výši -5 241 tis. Kč na neuhrazenou ztrátu minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2014, 2015 a 2016 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

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

Společnost v letech 2014, 2015 a 2016 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“.

Společnost dále eviduje v rozvaze kauce složené nájemci jako ručení za úhradu 3 měsíců nájemného a s ním spojených služeb, a to ve výši 9 505 tis. Kč k 31. 12. 2016 (9.502 tis. Kč k 31. 12. 2015).

Součástí dlouhodobých závazků jsou dále závazky k úvěrovým institucím ve výši 556 495 tis. Kč podrobněji specifikované v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Kromě běžných obchodních závazků k 31. 12. 2016 ve výši 12 305 tis. Kč (14 740 tis. Kč k 31. 12. 2015) eviduje společnost závazky ze záloh přijatých na úhradu služeb spojených s nájmem za rok 2016 od jednotlivých nájemců. Tyto zálohy budou zúčtovány v první polovině následujícího účetního období a vykazují hodnotu ve výši 13 940 tis. Kč.

Součástí krátkodobých závazků jsou dále závazky k úvěrovým institucím splatné v roce 2017 ve výši 20 189 tis. Kč podrobněji specifikované v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

K 31. 12. 2016 (31. 12. 2015) neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka, kromě přijatých bankovních úvěrů (odst. 14)

13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech, které určila jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2016 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. 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:

(v tis. Kč)	2015		2016	
	Smluvní/Nominální	Reálná hodnota	Smluvní/Nominální	Reálná hodnota
		Kladná	Záporná	Kladná
Měnové kontrakty (FWD)	22 198	-10 765	20 997	-872
Deriváty celkem		-10 765		-872

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	2015		2016	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
				v tis. EUR		v tis. EUR	
Bankovní úvěry	3M EURIBOR + 1,95 % p.a.	21 574		583 040	21 343	576 684	
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem		21 574	0	583 040	21 343	576 684	
Splátka v následujícím roce		0	0	23 471		20 189	
Splátky v dalších letech				559 569		556 495	

Výše závazků se splatností delší než 5 let činí k 31. 12. 2016 17 222 tis. EUR, tj. 465 346 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 2017, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2016. Jedná se jednak o běžné provozní služby, o stavební práce a dále o časové rozlišení úroků z úvěru.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2012 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2012–2016, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2016 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí 123 700 tis. Kč.

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

17. ODLOŽENÁ DAŇ

Postup výpočtu odložené daně v r. 2016 je uveden v následující tabulce:

	Účetní zůstatková hodnota	Daňová zůstatková hodnota	Rozdíl	Sazba daně v násl. roce (%)	Odložená daň
Dlouhodobý majetek	796 590	889 524	-92 934	19	-17 657
Daňová ztráta k 31. 12. 2016	0,00	123 700	-123 700	19	-23 503
CELKEM:	796 590	1 013 224	-216 634		-41 160

Společnost v roce 2016 neúčtovala o odložené daňové pohledávce s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

18. 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 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):

	2015		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebyt. prostor	60 918	0	68 542	0
Ostatní provoz. výnosy	230	0	785	0
Výnosy z přecenění derivátů	59 316	0	9 893	0
Výnosové úroky	12	0	7	0
Ostatní finanční výnosy	11 462	0	311	0
Výnosy celkem	131 938	0	79 538	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2016 je soustředěna na více nájemců podnikajících v různých odvětvích služeb i výroby.

20. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném období obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 7 tis. Kč, stejně jako v minulém období.

21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2016 příslušného roku (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Splatnost	2015	2016
PST – Project E, a.s. – zápůjčka	12/2026	27 985	28 030
PST – Project E, a.s. – úrok	02/2017	44	42
GEMO OLOMOUC, s.r.o. – zápůjčka	12/2026	22 109	22 142
GEMO OLOMOUC, s.r.o. – úrok	02/2017	33	33
Celkem		50 171	50 247

Úroky ze zápůjček jsou od 1. 1. 2015 úročeny sazbou 0,15 % p.a. a mohou být kapitalizovány k jistině. Zápůjčky jsou vykazovány k 31. 12. 2016 v dlouhodobých závazcích, úroky určené k zaplacení na závazcích krátkodobých. Úroky za rok 2016 byly zaplacený na začátku roku 2017.

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. 2016 (v tis. Kč):

Služby	2015	2016
Povinný audit účetní závěrky	45	30
Celkem	45	30

Vybrané významnější položky nákladů (v tis. Kč)	2015	2016
Správa budovy (režie)	5 186	5 419
Marketing	828	747
Odborné poradenství	169	1 975
Úroky z úvěru	20 928	14 521
Projektové služby	0	10 000


24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2016 ztrátu ve výši -5 241 tis. Kč a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 234 245 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po pronájmu větších částí budovy. Společnost jedná s dalšími potenciálními nájemci za účelem navýšení obsazenosti budovy. Očekává se, že společnost začne v následujících letech hospodařit se vzrůstajícím ziskem, kterým budou pokryty ztráty z minulých období. Účetní závěrka k 31. prosinci 2016 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 23. 5. 2017



Radim Passer
předseda představenstva



NOVÁ KAROLINA PARK

KONTAKT

New Karolina Office Development, a.s.
BB Centrum, Budova FILADELFIE
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

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

