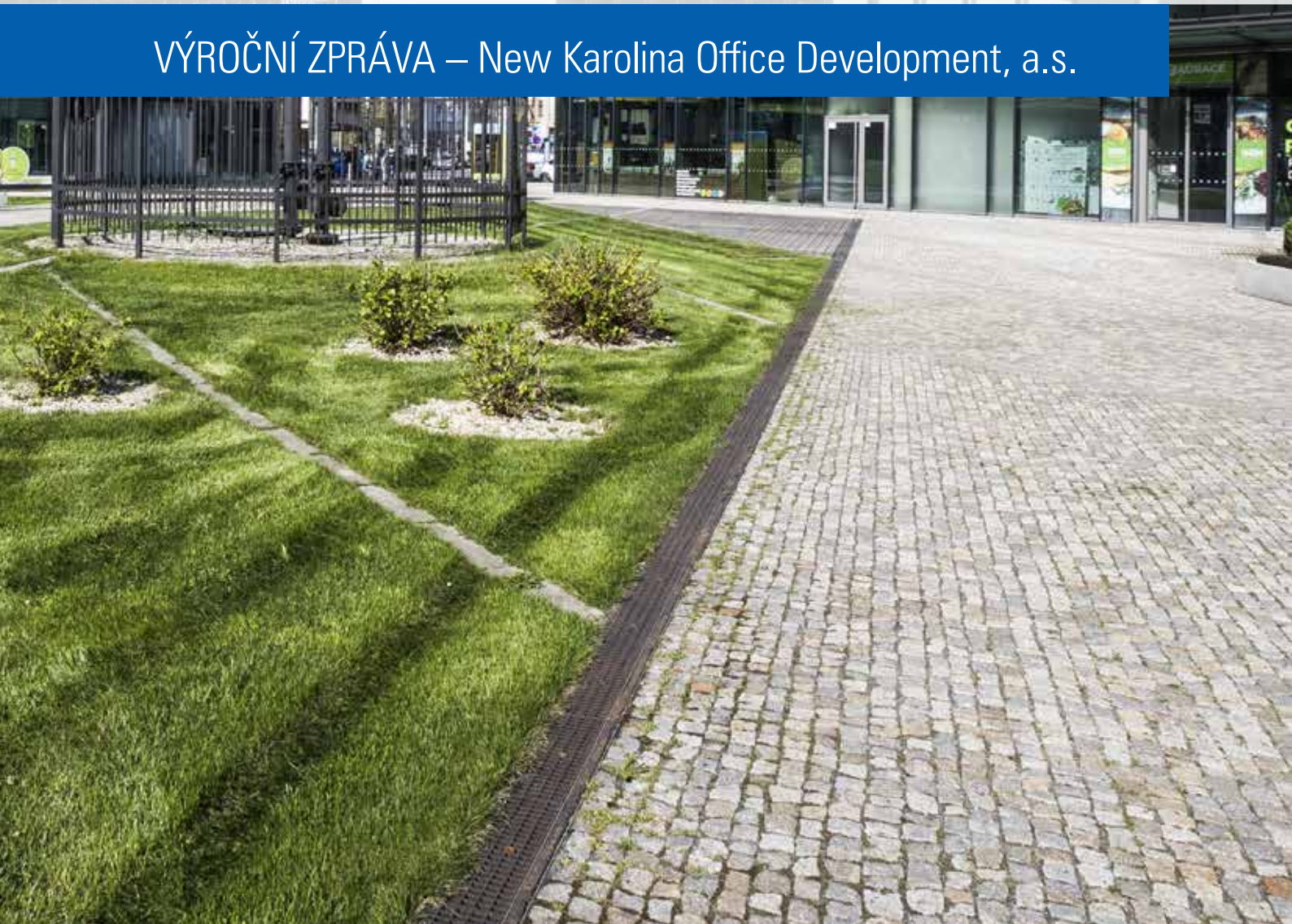




2018

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





MEGAPIXEL

MIR nová brána

1103

POZOR

OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	4
PŘEDSTAVENSTVO	6
DOZORČÍ RADA	6
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	7
Zhodnocení roku 2018	7
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	7
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	9
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	20
KONTAKT	37

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: New Karolina Office Development, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 279 59 996
 Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12358
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč
 Rozvržení akcií: 2 000 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

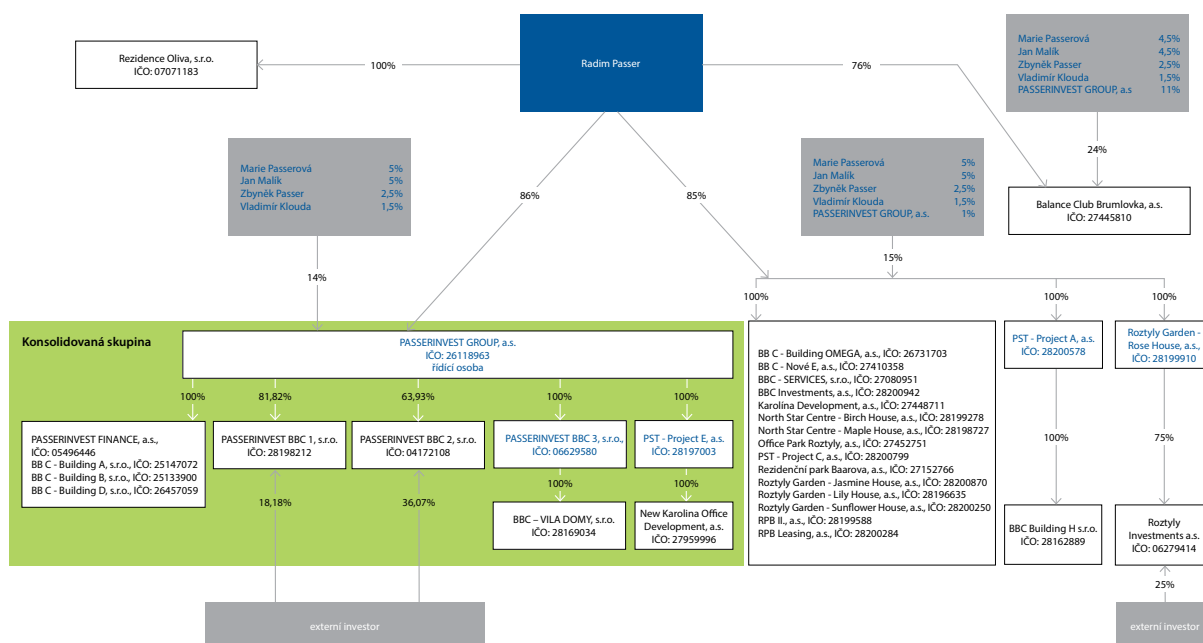
New Karolina Office Development, a.s.

V roce 2018 došlo k začlenění ostravského projektu Nová Karolina Park do Konsolidačního celku Koncernu PASSERINVEST. Tento rok byl pro budovu velmi úspěšný, neboť získala nového nájemce, společnost Verizon Czech, která si projekt Nová Karolina Park zvolila jako sídlo svého týmu pro podporu globální společnosti Verizon Enterprise Solutions – podniková řešení. Expandovala a zároveň prodloužila nájemní smlouvu i společnost ABB, která patří k nejvýznamnějším nájemcům budovy. Nový nájemce Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra ČR si kromě kanceláří pronajala i obchodní prostory pro svou ostravskou pobočku. Obchodní prostory pro své kontaktní místo si zde pronajala také Česká průmyslová zdravotní pojišťovna.

Budova Nová Karolina Park se nachází v centru Ostravy v urbanizovaném území Nová Karolina v blízkosti ostravského Masarykova náměstí. Průchozí vnitroblok tvoří atrium se zelení, vodními prvky a posezením. Výjimečná architektura, ideální poloha a nabídka obchodů a služeb v budově i jejím okolí činí z projektu jedno z nejatraktivnějších míst pro sídla firem. Budova nabízí 29 800 m² pronajímatelných ploch v šesti nadzemních podlažích, v podzemním podlaží se nachází 280 parkovacích míst. Přízemí budovy tvoří obchodní jednotky, kde umístily své pobočky banky Česká spořitelna, Raiffeisenbank, UniCredit Bank nebo Komerční banka. V přízemí budovy se také nachází obchod českého výrobce hodinek PRIM, prodejce foto-videotechniky MEGAPIXEL, lékárna Dr. Max, výdejny e-shopu NOTINO či ZOOT i kadeřnický salon Witová. Mezi nájemce využívající kancelářské plochy patří významné společnosti jako např. Česká spořitelna, ABB, Stora Enso, UniCredit Bank, AXA Assistance, NESS Technologies či Y Soft.

Budova Nová Karolina Park byla dokončena v roce 2012, architektonický návrh budovy pochází z dílny ateliéru CMC architects architektů Víta Másla a Davida R. Chisholma. Generálním dodavatelem stavby byla společnost GEMO OLMOUC, spol. s r.o.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





Díky Koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získal Koncern PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov – a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. Ke klientům Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti MONETA Money Bank, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., O2 Czech Republic, Skupina ČEZ, UniCredit Bank a Microsoft.



PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
člen dozorčí rady

Zhodnocení roku 2018

Společnost New Karolina Office Development, a.s., dosáhla v roce 2018 kladného výsledku hospodaření ve výši 30 131 tis. Kč (v roce 2017 zisk ve výši 59 050 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2018	2017
Provozní výsledek hospodaření	47 735	37 208
Finanční výsledek hospodaření	-9 311	-15 095
Daň z příjmů – odložená	-8 293	36 937
Výsledek hospodaření za účetní období	30 131	59 050

Společnost podepsala v tomto roce smlouvy na pronájem kancelářských ploch se společnostmi Stora Enso Praha s.r.o., Verizon Czech s.r.o. a BNP Paribas Personal Finance SA, odštěpný závod, a na rozšíření kancelářských ploch se společností ABB, s.r.o. Dále byly podepsány smlouvy na obchodní prostory se společnostmi Česká průmyslová zdravotní pojišťovna a TK Trip s.r.o.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem společnosti v nadcházejícím období je úspěšně pronajmout zbývající volné kancelářské a obchodní plochy a následně pečovat o maximální spokojenost všech nájemců. Alternativou může být případný prodej společnosti externímu investorovi.



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 2018 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 1. 3. 2019



Radim Passer
předseda 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. 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.

Naš 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

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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.

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 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

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

strana 3 z 3



2018

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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



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

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

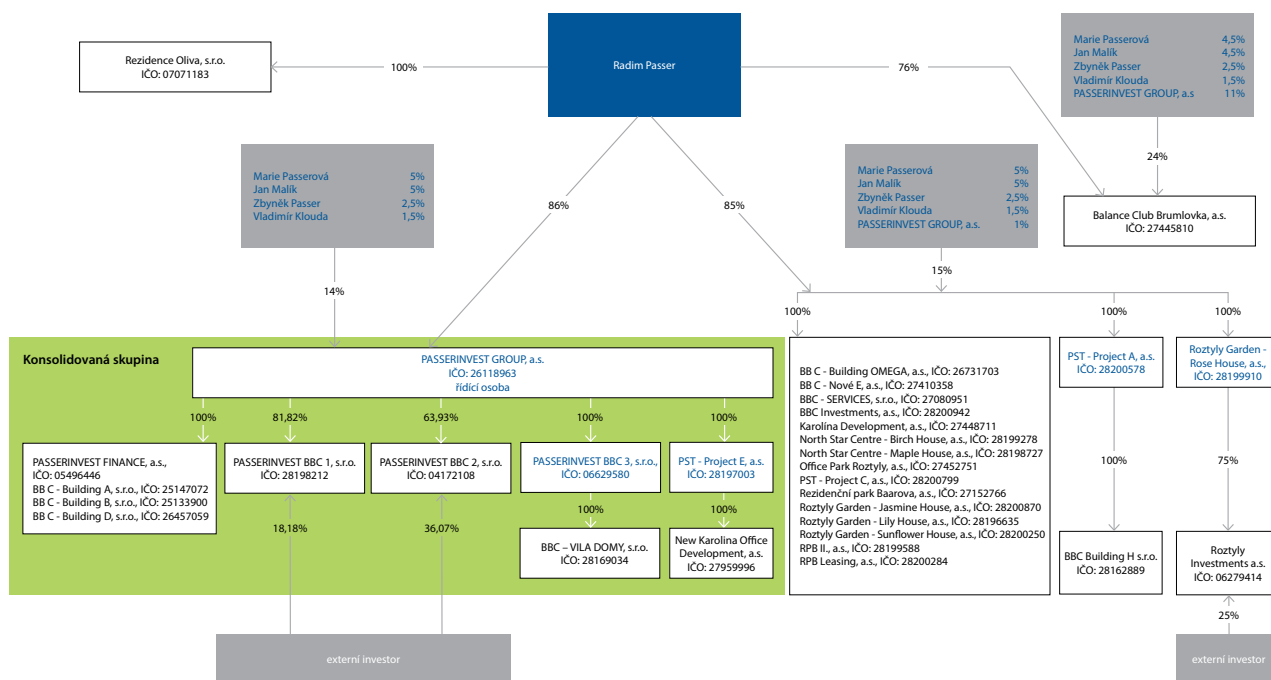
Obchodní firma: New Karolina Office Development, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 279 59 996
 Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12358
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč
 Rozvržení akcií: 2 000 ks akcií 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

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídicí osobou Koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

1.1 Koncern PASSERINVEST

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2018

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

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

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

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

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

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

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli účelové projektové společnosti, která vlastní a provozuje administrativní budovu „Nová Karolina Park“, na adrese ul. 28. října 3348/65, 702 00 Ostrava 2 – Moravská Ostrava (dále jen „Nová Karolina Park“).

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963 (dále jen „PST“), která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o property managementu, jíž zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů PST, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a její dceřiné společnosti PST - Project E, a.s., IČO: 281 97 003 (dále jen „ProjectE“), a to prostřednictvím účasti na valných hromadách PST a ProjectE i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností, přičemž jako nepřímo ovládající osoba současně ovládá Společnost i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu ProjectE zastupuje ProjectE, jakožto jediného akcionáře Společnosti, v působnosti valné hromady v souladu s ustanovením § 12 ZOK (RJA) Společnosti a současně je i jediným členem statutárního orgánu Společnosti samotné.

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

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:
 1. Agreement (Development Management NKOD - převod práv a povinností) uzavřená mezi Společností, PST a ProjectE ze dne 17. 1. 2018, související se smlouvami Development management Agreement uzavřená mezi Společností a Multi Czech Republic s.r.o., IČO: 256 83 993 (dále jen „Multi“) ze dne 17. 9. 2008, ve znění dodatků a Agreement uzavřená mezi Společností, ProjectE a Multi ze dne 10. 7. 2015.
 2. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi PST (zprostředkovatel) a Společností (objednatel), ze dne 29. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Nová Karolina Park.
 3. Subordination agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST (sponzor) a Raiffeisenbank, a.s., IČO: 492 40 901 (dále jen „Banka“) (seniorní věřitel) ze dne 13. 12. 2018 (dále jen „Subordination agreement 2018“), jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě.
 4. Přefakturace nákladů (akce s realitními agenty) za Účetní období mezi Společností a PST, na základě dohody stran.

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

1. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a ProjectE, PST (sponzoři) a Bankou (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 1. 2015, dodatku č. 2 ze dne 29. 4. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 25. 7. 2017 (dále jen „Úvěrová smlouva“), kterou je financován projekt Nová Karolína Park.
2. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a ProjectE (juniovní věřitel) a Bankou (seniorní věřitel) ze dne 19. 6. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 7. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě.
3. Subordination agreement 2018.
4. Agreement (Development Management NKOD – převod práv a povinností) uzavřená mezi Společností, PST a ProjectE ze dne 17. 1. 2018, související se smlouvami Development management Agreement uzavřená mezi Společností a Multi ze dne 17. 9. 2008, ve znění dodatku a Agreement uzavřená mezi Společností, ProjectE a Multi ze dne 10. 7. 2015.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectE ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 5. 2017, se splatností nejpozději do 31. 1. 2035, 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.
6. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.
7. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2017, s účinností od 1. 1. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolína Park.
8. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zájemce) a PST (zprostředkovatel) ze dne 30. 6. 2017, s účinností od 1. 7. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolína Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
9. Smlouva o poskytování projektového řízení při výstavbě, uzavřená mezi Společností (odběratel) a PST (poskytovatel) ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2014, dodatku č. 2 ze dne 4. 2. 2014 a dodatku č. 3 ze dne 31. 5. 2017, s platností do 31. 12. 2018, na základě níž poskytovatelé zajišťují objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
10. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi PST (zprostředkovatel) a Společností (objednatel), ze dne 29. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Nová Karolína Park.
11. Licenční smlouva (na užívání ochranné známky „Nová Karolína Park“) uzavřená mezi Společností (nabyvatel licence) a společností BB C - SERVICES, s.r.o., IČO: 270 80 951, ze dne 11. 10. 2017.

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

- 6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.
 - 6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnání.
- 6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.
 - 6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.
 - 6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.
- 6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.
 - 6.3.1 Statutární orgán společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST žádná materiální rizika nevyplývají.

7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob, a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

8. Čestné prohlášení

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

9. Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST (viz Příloha 1 níže)

V Praze dne 19. 2. 2019



New Karolina Office Development, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST

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



2018

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	24
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	26
1. POPIS SPOLEČNOSTI	26
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	27
3. ÚČETNÍ METODY	27
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	27
b) Dlouhodobý hmotný majetek	27
c) Finanční majetek	28
d) Pohledávky	28
e) Deriváty	28
f) Zajišťovací účetnictví	28
g) Vlastní kapitál	28
h) Cizí zdroje	28
i) Devizové operace	29
j) Použití odhadů	29
k) Účtování výnosů a nákladů	29
l) Daň z příjmů	29
m) Následné události	29
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	29
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	30
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	30
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	30
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	30
5. POHLEDÁVKY	30
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	30
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	31
8. OSTATNÍ AKTIVA	31
9. VLASTNÍ KAPITÁL	31
10. REZERVY	31
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	32
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	32
13. DERIVÁTY	32
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	32
15. OSTATNÍ PASIVA	32
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	33
17. ODLOŽENÁ DAŇ	33
18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	33
19. VÝNOSY	33
20. OSOBNÍ NÁKLADY	34
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	34
22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	34
23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	34
24. POKRÁČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	35
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	35

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	1 179 413	-163 558	1 015 855	993 320
B.	Stálá aktiva	003	978 092	-163 558	814 534	802 042
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	834	-834	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	652	-652	0	0
B.I.2.1.	Software	007	652	-652	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	182	-182	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	977 258	-162 724	814 534	802 042
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	907 695	-105 142	802 553	786 751
B.II.1.1.	Pozemky	016	45 346	0	45 346	45 346
B.II.1.2.	Stavby	017	862 349	-105 142	757 207	741 405
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	69 563	-57 582	11 981	15 291
C.	Oběžná aktiva	037	159 710	0	159 710	159 535
C.II.	Pohledávky	046	51 916	0	51 916	50 325
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	23 637	0	23 637	30 936
C.II.1.4	Odložená daňová pohledávka	051	23 637	0	23 637	30 936
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	28 279	0	28 279	19 389
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	4 018	0	4 018	1 097
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	24 261	0	24 261	18 292
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	701	0	701	688
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	51
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	23 560	0	23 560	17 553
C.IV.	Peněžní prostředky	075	107 794	0	107 794	109 210
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	107 794	0	107 794	109 210
D.	Časové rozlišení aktiv	078	41 611	0	41 611	31 743
D.1.	Náklady příštích období	079	7 771	0	7 771	5 683
D.3.	Příjmy příštích období	081	33 840	0	33 840	26 060

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	1 015 855	993 320
A.	Vlastní kapitál	002	344 772	318 876
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	469 259	473 495
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	469 259	473 495
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	447 913	447 913
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	21 346	25 582
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-156 618	-215 669
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	-156 618	-215 669
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	30 131	59 050
B. + C.	Cizí zdroje	023	664 105	670 830
C.	Závazky	029	664 105	670 830
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	602 991	616 410
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	536 927	556 117
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	15 741	10 046
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	50 323	50 247
C.II.	Krátkodobé závazky	045	61 114	54 420
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	23 217	22 012
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	23 909	18 495
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	13 638	13 606
C.II.8.	Závazky ostatní	055	350	307
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	0	73
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	350	234
D.	Časové rozlišení	066	6 978	3 614
D.1.	Výdaje příštích období	067	3 873	3 389
D.2.	Výnosy příštích období	068	3 105	225

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	112 001	89 035
A.	Výkonová spotřeba	003	42 523	29 586
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	15 061	11 741
A.3.	Služby	006	27 462	17 845
D.	Osobní náklady	009	0	3
D.1.	Mzdové náklady	010	0	3
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	22 278	22 950
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	22 278	22 950
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	22 278	22 950
III.	Ostatní provozní výnosy	020	919	950
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	919	950
F.	Ostatní provozní náklady	024	384	238
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	122	130
F.5.	Jiné provozní náklady	029	262	108
*	Provozní výsledek hospodaření	030	47 735	37 208
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	123	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	123	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	11 353	12 118
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	75	75
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	11 278	12 043
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	4 020	1 887
K.	Ostatní finanční náklady	047	2 101	4 864
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-9 311	-15 095
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	38 424	22 113
L.	Daň z příjmů	050	8 293	-36 937
L.2.	– odložená	052	8 293	-36 937
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	30 131	59 050
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	30 131	59 050
*	Čistý obrat za účetní období	056	117 063	91 872



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, IČO: 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., (IČO: 261 18 963) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČO: 054 96 446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČO: 281 98 212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČO: 041 72 108)
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČO: 066 29 580)
- 6) BB C - Building A, s.r.o., (IČO: 251 47 072)
- 7) BB C - Building B, s.r.o., (IČO: 251 33 900)
- 8) BB C - Building D, s.r.o., (IČO: 264 57 059)
- 9) New Karolina Office Development, a. s., (IČO: 279 59 996)
- 10) PST - Project E, a. s., (IČO: 281 97 003)
- 11) BB C - VILA DOMY, s. r. o., (IČO: 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 obchodní korporaci 3), z důvodu prodeje minoritní části podílu k 9. 8. 2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní 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.

Osoby podílející se k 31. 12. 2018 – 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

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

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2018:

Představenstvo

- Radim Passer (předseda)

Dozorčí rada

- 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.

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 plynoucí ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazují prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

f) 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 způsobě 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 nájmu 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	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	652				652
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	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 dlouhodobý nehmotný majetek	-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					
Celkem 2018	942 488	69 540		34 770	977 258
Celkem 2017	914 085	85 258		56 855	942 488

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
Samostatné movité věci	-53 357	-4 225				-57 582		11 981
Nedokončený dlouhodobý majetek								
Poskytnuté zálohy								
Celkem 2018	-140 446	-22 278				-162 724		814 534
Celkem 2017	-117 495	-22 951				-140 446		802 042

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), 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 k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
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		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
Vlastní kapitál	234 245			318 876			344 772

*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací zápisů jednotlivých akcionářů.

Základní kapitál společnosti se skládá z 2 000 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 k 31. 12. 2016	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek 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 21 „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“ (odst. 14).

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“ (odst. 14).

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 21 „Informace o spřízněných osobách“.)

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	2017		2018	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		EURIBOR + 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	
Celkem	36 937	6 001	28 644	5 007
Netto	30 936		23 637	

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
Výnosy celkem	91 872	0	117 063	0

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 řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci 20 „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 (v tis. Kč):

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

Vybrané významnější položky nákladů (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



Radim Passer
předseda představenstva



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

New Karolina Office Development, a.s.