



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

## **BB C – Building OMEGA, a.s.**

### **Obsah:**

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2019
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2019
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
BB C - Building OMEGA, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000  
IČ: 267 31 703  
k 31. 12. 2019**

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

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BB C - Building OMEGA, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019 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 BB C - Building OMEGA, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 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.

***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 20 -03- 2020

*SP Audit, s.r.o.*

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová  
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

# ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

v tisících Kč

IČ	2	6	7	3	1	7	0	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**BB C - Building OMEGA**

**, a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště


**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>+86 773</b>	<b>-6 982</b>	<b>+79 791</b>	<b>+78 631</b>
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	<b>+84 466</b>	<b>-6 982</b>	<b>+77 484</b>	<b>+75 558</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1+...+B.II.x	014	<b>+84 466</b>	<b>-6 982</b>	<b>+77 484</b>	<b>+75 558</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	<b>+41 881</b>	<b>-6 951</b>	<b>+34 930</b>	<b>+36 427</b>
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)082AÚ	016	<b>+22 246</b>		<b>+22 246</b>	<b>+23 075</b>
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	<b>+19 635</b>	<b>-6 951</b>	<b>+12 684</b>	<b>+13 352</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	<b>+83</b>	<b>-31</b>	<b>+52</b>	<b>+80</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	<b>+42 502</b>		<b>+42 502</b>	<b>+39 051</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026	<b>+42 502</b>		<b>+42 502</b>	<b>+39 051</b>
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>+2 307</b>		<b>+2 307</b>	<b>+3 073</b>
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	<b>+146</b>		<b>+146</b>	<b>+1 287</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	<b>+146</b>		<b>+146</b>	<b>+1 287</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+16</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+1 096</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	<b>+146</b>		<b>+146</b>	<b>+175</b>
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	<b>+122</b>		<b>+122</b>	<b>+175</b>
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	<b>+24</b>		<b>+24</b>	<b>+0</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1+...+C.IV.x.	075	<b>+2 161</b>		<b>+2 161</b>	<b>+1 786</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	<b>+2 161</b>		<b>+2 161</b>	<b>+1 786</b>

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>+79 791</b>	<b>+78 631</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	<b>+11 790</b>	<b>+12 933</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	<b>+27 894</b>	<b>+27 894</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	<b>+27 894</b>	<b>+27 894</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	<b>+27 894</b>	<b>+27 894</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	<b>-16 961</b>	<b>-15 935</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	<b>-16 961</b>	<b>-15 935</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	<b>-1 143</b>	<b>-1 026</b>
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	<b>+68 001</b>	<b>+65 696</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	<b>+68 001</b>	<b>+65 696</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	<b>+68 000</b>	<b>+65 000</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	<b>+68 000</b>	<b>+65 000</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	<b>+1</b>	<b>+696</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321 325	051	<b>+1</b>	<b>+664</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	<b>+0</b>	<b>+32</b>
C.II.8.5.	Slát - daňové závazky a dotace	účty 341 342 343 345 346 347	060	<b>+0</b>	<b>+32</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	<b>+0</b>	<b>+2</b>
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	<b>+0</b>	<b>+2</b>

Sestaveno dne: <b>3.3.2020</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: <b>, a.s.</b>	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b> <b>Výstavba bytových a nebytových budov</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

v tisících Kč

IČ 2 6 7 3 1 7 0 3

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**BB C - Building OMEGA**

**a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+123	+286
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+302	+133
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+302	+133
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+695	+671
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+695	+671
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+695	+671
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+659	+247
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	+659	+247
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+866	+691
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	+829	+673
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+14	+15
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+23	+3
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-1 081	-962
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+8	+2
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+8	+2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+66	+62
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+66	+62
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+4	+4
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-62	-64
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-1 143	-1 026
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	-1 143	-1 026
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	-1 143	-1 026
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+790	+535

Sestaveno dne: 3.3.2020

Právní forma , a.s.

účetní jednotky:

Předmět podnikání:

**Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí**

**Výstavba bytových a nebytových budov**

Pozn.:

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

**PASSER RADIM**

**Účetní jednotka BB C – Building OMEGA, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2019**



## OBSAH

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



## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

**BB C – Building OMEGA, a.s.** (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 30.10.2002 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 26731703. Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Na základě projektu rozdělení odštěpením ze dne 20. března 2018 se rozdělila společnost BB C - Building OMEGA, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 26731703, a části jejího jmění určené v projektu přešly na nástupnickou společnost Rezidence Oliva, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ: 07071183. Rozhodný den byl 1.1.2018.

Ve sledovaném období nebyl proveden žádný zápis v obchodním rejstříku.

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle §777 odst. 5.

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Osoby podílející se *20 a více procenty* na základním kapitálu:  
- Radim Passer 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2019:

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

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti člen 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,

kteřé jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 a 2018.

### **3. ÚČETNÍ METODY**

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2019 a 2018 jsou následující:

#### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek**

Společnost ve sledovaném období žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný takový majetek k rozvahovému dni nevlastní.

#### **b) Dlouhodobý hmotný majetek**

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

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

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 30
Samostatné movité věci	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 ve sledovaném období žádný dlouhodobý finanční majetek nepořídila ani žádný takový majetek k rozvahovému dni nevlastní.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, případné přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

#### **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) 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.

#### **f) 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.

### **g) 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.

### **h) Účtování výnosů a nákladů**

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

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

### **i) 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.

### **j) 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.

### **k) 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)**

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	23.075		829		22.246
Stavby	19.635				19.635
Samostatné movité věci	83				83
Nedokončený DHM	39.051	3.451			42.502
Poskytnuté zálohy na DHM					
<b>Celkem 2019</b>	<b>81.844</b>	<b>3.451</b>	<b>829</b>		<b>84.466</b>
<b>Celkem 2018</b>	<b>77.468</b>	<b>5.962</b>	<b>1.586</b>		<b>81.844</b>

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								22.246
Stavby	-6.283	-668				-6.951		12.684
Samostatné movité věci	-3	-28				-31		52
Nedokončený DHM								42.502
Poskytnuté zálohy na DHM								0
<b>Celkem 2019</b>	<b>-6.286</b>	<b>-696</b>				<b>-6.982</b>		<b>77.484</b>
<b>Celkem 2018</b>	<b>-5.616</b>	<b>-670</b>				<b>-6.286</b>		<b>75.558</b>

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

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 146 tis. Kč (minulé období 1 287 tis. Kč) v následujícím členění:

Pohledávky z obchodních vztahů vykazují nulovou hodnotu (minulé období 16 tis. Kč) – pohledávky z fakturace nájemného za pozemky, společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba vykazují nulovou hodnotu (minulé období 1 096 tis. Kč) – v minulém období pohledávka vůči společnosti Rezidence OLIVA, s.r.o. z titulu vzájemného vypořádání v rámci rozdělení společnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 122 tis. Kč (minulé období 175 tis. Kč) – pohledávky plynoucí z nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 24 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – záloha na dodávku vody

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni eviduje společnost finanční hotovost na bankovních účtech ve výši 2 161 tis. Kč (minulé období 1 786 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Společnost k rozvahovému dni neviduje žádná taková aktiva.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2018	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2019
Počet akcií	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	27.894			27.894			27.894
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-15.935			-15.935		1.026	-16.961
Výsledek hospodaření běžného účetního období				-1.026			-1.143
Vlastní kapitál celkem	13.959			12.933			11.790

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

Hospodářský výsledek roku 2018 (ztráta) ve výši 1 026 tis. Kč byl v rámci projektu rozdělení převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2019 ve výši 1.143 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Společnost nevyplácela ve sledovaném období ani v minulých obdobích žádné dividendy.

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2018	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2019
zákonné							0
ostatní							

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné rezervy.

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. dlouhodobé zápůjčky. Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 1 tis. Kč (minulé období 696 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 664 tis. Kč) – běžné provozní závazky související zejména s údržbou vlastněných nemovitostí.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 0 tis. Kč (minulé období 32 tis. Kč) – závazek na dani z nabytí nemovitých věcí z roku 2018 zaplacený v roce 2019.

K rozvahovému dni neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

## 13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné bankovní úvěry, pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

## 14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2020, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2019. Stav k rozvahovému dni činí 0 tis. Kč (minulé období 2 tis. Kč).

O Výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

## 15. 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, která nebyla dosud uplatněna a bude převedena do dalších let činí 212 tis.

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



Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu vyšší hodnoty zůstatkových daňových cen oproti účetním zůstatkovým cenám. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

## 16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy *např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.*), které by nebyly vykázány v rozvaze.

## 17. VÝNOSY

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

	2019		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	123	0	286	0
Tržby z prodaného majetku	659	0	247	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0
Výnosové úroky	8	0	2	0
Výnosy celkem	790	0	535	0

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

## 19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
PASSERINVEST GROUP- úvěr	31.12.2026	68.000	65.000
PASSERINVEST GROUP- úroky	31.12.2026	0	0
Celkem		68.000	65.000

Úroková sazba činí 0,1 % p.a. Úroky za rok 2019 plně splaceny v období 12/2019.

## 20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.(v tis. Kč):

Služby	2019	2018
Audit účetní závěrky	30	48
Celkem	30	48

Nejvýznamnějšími položkami nákladů ve sledovaném období jsou odpisy hmotného majetku ve výši 695 tis. Kč, služby ve výši 302 tis. Kč (zejména právní a inženýrské služby spojené s budoucím projektem) a Zůstatková cena prodaného majetku ve výši 829 tis. Kč související s prodejem části pozemků.

## 21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši 1.143 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 11.790 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 výstavbě projektu a jeho pronájmu.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

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

V období 01/2020 byla akcionářům společnosti vyplacena část ostatních kapitálových fondů ve výši 6 000 tis. Kč.

Sestaveno dne:

3.3.2020

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: