



*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. 2018
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2018
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
BB C – Building OMEGA, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 267 71 703  
k 31. 12. 2018**

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. 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 BB C – Building OMEGA, 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.

### ***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 vysoká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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

Naší povinností je informovat 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 28-05-2019

*SP Audit, s.r.o.*

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



  
Ing. Lenka Filipová  
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

# ROZVAHA

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

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**


v tisících Kč

ič	2	6	7	3	1	7	0	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>+84 917</b>	<b>-6 286</b>	<b>+78 631</b>	<b>+72 440</b>
B.	Stálá aktiva	003	<b>+81 844</b>	<b>-6 286</b>	<b>+75 558</b>	<b>+71 852</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	<b>+81 844</b>	<b>-6 286</b>	<b>+75 558</b>	<b>+71 852</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>+42 710</b>	<b>-6 283</b>	<b>+36 427</b>	<b>+36 938</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>+23 075</b>		<b>+23 075</b>	<b>+22 919</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>+19 635</b>	<b>-6 283</b>	<b>+13 352</b>	<b>+14 019</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	<b>+83</b>	<b>-3</b>	<b>+80</b>	<b>+0</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	<b>+39 051</b>		<b>+39 051</b>	<b>+34 914</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>+39 051</b>		<b>+39 051</b>	<b>+34 914</b>
C.	Oběžná aktiva	037	<b>+3 073</b>		<b>+3 073</b>	<b>+588</b>
C.II.	Pohledávky	046	<b>+1 287</b>		<b>+1 287</b>	<b>+537</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>+1 287</b>		<b>+1 287</b>	<b>+537</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>+16</b>		<b>+16</b>	<b>+231</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	<b>+1 096</b>		<b>+1 096</b>	<b>+0</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	<b>+175</b>		<b>+175</b>	<b>+306</b>
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	<b>+175</b>		<b>+175</b>	<b>+306</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	075	<b>+1 786</b>		<b>+1 786</b>	<b>+51</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	<b>+1 786</b>		<b>+1 786</b>	<b>+51</b>

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	<b>+78 631</b>	<b>+72 440</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>+12 933</b>	<b>+13 959</b>
A.I.	Základní kapitál	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	<b>+27 894</b>	<b>+27 894</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	<b>+27 894</b>	<b>+27 894</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	<b>+27 894</b>	<b>+27 894</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	<b>-15 935</b>	<b>-15 935</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	<b>-15 935</b>	<b>-15 935</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	<b>-1 026</b>	<b>+0</b>
B.+C.	Cizí zdroje	023	<b>+65 696</b>	<b>+58 481</b>
C.	Závazky	029	<b>+65 696</b>	<b>+58 481</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	<b>+65 000</b>	<b>+58 400</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	<b>+65 000</b>	<b>+58 400</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	045	<b>+696</b>	<b>+81</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	<b>+664</b>	<b>+81</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	055	<b>+32</b>	<b>+0</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	<b>+32</b>	<b>+0</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	066	<b>+2</b>	<b>+0</b>
D.1.	Výdaje příštích období	067	<b>+2</b>	<b>+0</b>

Sestaveno dne: <b>13.5.2019</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky:	<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 8

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

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	001	+286	+0
A.	Výkonová spotřeba	003	+133	+0
A.3.	Služby	006	+133	+0
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+671	+0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+671	+0
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - Irvalé	016	+671	+0
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+247	+0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+247	+0
F.	Ostatní provozní náklady	024	+691	+0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+673	+0
F.3.	Daně a poplatky	027	+15	+0
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+3	+0
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-962	+0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+2	+0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+2	+0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+62	+0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+62	+0
K.	Ostatní finanční náklady	047	+4	+0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-64	+0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-1 026	+0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-1 026	+0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-1 026	+0
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+535	+0

Sestaveno dne: 13.5.2019

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 2018**



## OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI .....	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	3
3.	ÚČETNÍ METODY .....	4
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek .....	4
b)	Dlouhodobý hmotný majetek .....	4
c)	Finanční majetek .....	5
d)	Pohledávky .....	5
e)	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 .....	7
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	7
b)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	7
c)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	7
5.	POHLEDÁVKY .....	8
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 .....	10
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	10
17.	VÝNOSY .....	10
18.	OSOBNÍ NÁKLADY .....	10
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	10
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ .....	11
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	11
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	11
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	12

## 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 byl proveden zápis výše uvedené přeměny.

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 2018:

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 2018 a 2017.

Vzhledem k výše uvedenému rozdělení společnosti jsou v minulém období uváděny rozvahové položky ze zahajovací rozvahy k 1.1.2018. Ze stejného důvodu jsou výsledkové položky v nulových hodnotách.

### **3. ÚČETNÍ METODY**

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2017 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 nepreceňuje, 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.

Vzhledem k výše uvedenému rozdělení společnosti jsou v minulém období uváděny rozvahové položky ze zahajovací rozvahy k 1.1.2018. Ze stejného důvodu jsou výsledkové položky v nulových hodnotách.

#### 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	22.919	829	673		23.075
Stavby	19.635				19.635
Samostatné movité věci	0	83			83
Nedokončený DHM	34.914	5.050	913		39.051
Poskytnuté zálohy na DHM					
<b>Celkem 2018</b>	<b>77.468</b>	<b>5.962</b>	<b>1.586</b>		<b>81.844</b>
<b>Celkem 2017</b>	<b>80.693</b>	<b>4.218</b>			<b>84.911</b>

###### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								23.075
Stavby	-5.616	-667				-6.283		13.352
Samostatné movité věci		-3				-3		80
Nedokončený DHM								39.051
Poskytnuté zálohy na DHM								0
<b>Celkem 2018</b>	<b>-5.616</b>	<b>-670</b>				<b>-6.286</b>		<b>75.557</b>
<b>Celkem 2017</b>	<b>-5.069</b>	<b>-685</b>				<b>-5.754</b>		<b>79.157</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 1 287 tis. Kč (minulé období 537 tis. Kč) v následujícím členění:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 16 tis. Kč (minulé období 231 tis. Kč) – pohledávky z fakturace nájemného za pozemky, společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 1 096 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – pohledávka vůči společnosti Rezidence OLIVA, s.r.o. z titulu vzájemného vypořádání v rámci rozdělení společnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 175 tis. Kč (minulé období 306 tis. Kč) – pohledávky plynoucí z nadměrného odpočtu DPH.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni eviduje společnost finanční hotovost na bankovních účtech ve výši 1 786 tis. Kč (minulé období 51 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 neeviduje žádná taková aktiva.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 1. 1. 2018	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
Počet akcií	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	20.599	7.295		27.894			27.894
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-15.597		-338	-15.935			-15.935
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-94						-1.026
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>6.908</b>			<b>13.959</b>			<b>12.933</b>

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

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

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2018

Hospodářský výsledek roku 2017 (ztráta) ve výši 245 tis. Kč byl v rámci projektu rozdělení převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

V rámci rozdělení společnosti došlo k navýšení ostatních kapitálových fondů ve výši 7.295 tis. Kč

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2018 ve výši 1.026 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. 2016	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2018
zákonné							0
ostatní							

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné rezervy.

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. dlouhodobé půjčky. Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 696 tis. Kč (minulé období 81 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 664 tis. Kč (minulé období 81 tis. Kč) – běžné provozní závazky související zejména s údržbou vlastněných nemovitostí.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 32 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – závazek na dani z nabytí nemovitých věcí splatný 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 2019, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2018. Stav k rozvahovému dni činí 2 tis. Kč, v předchozím období je stav této položky nulový.

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 v daňovém přiznání za rok 2018 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 3 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):

	2017		2018	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	764	0	286	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	247	0
Ostatní provoz.výnosy	0	0	0	0
Výnosové úroky	0	0	2	0
Výnosy celkem	764	0	535	0

Vzhledem k již zmíněnému rozdělení společnosti nejsou tržby minulého období uvedeny ve výkazu zisku a ztráty.

## 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	1.1.2018	31.12.2018
PASSERINVEST GROUP- úvěr	31.12.2026	58 400	65.000
PASSERINVEST GROUP- úroky	31.12.2026	0	0
Celkem		58.400	65.000

Úroková sazba činí 0,1 % p.a. Úroky za rok 2018 plně splaceny v období 12/2018. V rámci rozdělení společnosti byla část zápůjčky ve výši 14 600 tis. Kč přidělena do společnosti Rezidence OLIVA, s.r.o.

## 20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Výdaje na výzkum a vývoj nebyly ve sledovaném ani v minulém období vynaloženy.

## 21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2017	2018
Audit účetní závěrky	20	48
Celkem	20	48

Nejvýznamnějšími položkami nákladů ve sledovaném období jsou odpisy hmotného majetku ve výši 671 tis. Kč, služby ve výši 133 tis. Kč (zejména právní a inženýrské služby spojené s budoucím projektem) a Zůstatková cena prodaného majetku ve výši 673 tis. Kč souvisejí se směnou části pozemků.

## 22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši 1.026 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 12.933 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 2018 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.

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

Po rozvahovém dni byla inkasována pohledávka ve výši 1 096 tis. Kč od společnosti Rezidence OLIVA, s.r.o. plynoucí z vypořádání v rámci rozdělení společnosti.

Sestaveno dne:

13.5.2019

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: