

ROZVAHA

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

v tisících Kč

IC	2	6	7	3	1	7	0	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Omega Brumlovka

, 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	+790 245	-29 275	+760 970	+773 820
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	+765 225	-29 275	+735 950	+754 438
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x.	004	+102 425	-10 603	+91 822	+102 025
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	+400	-400	+0	+0
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	+400	-400	+0	+0
B.I.3.	Goodwill	účty 015, (-)075, (-)091AÚ	009	+102 025	-10 203	+91 822	+102 025
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x.	014	+662 800	-18 672	+644 128	+652 413
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+588 746	-16 356	+572 390	+600 095
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	+51 709		+51 709	+51 709
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+537 037	-16 356	+520 681	+548 386
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+2 623	-2 316	+307	+476
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+71 431		+71 431	+51 842
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026	+71 431		+71 431	+51 842
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+25 008		+25 008	+19 382
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+7 085		+7 085	+6 099
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+7 085		+7 085	+6 099
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ (-)391AÚ	058	+3 076		+3 076	+2 972
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+4 009		+4 009	+3 127
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+889		+889	+56
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+18		+18	+39
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	účty 388	066	+3 102		+3 102	+3 027
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+0		+0	+5
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	+17 923		+17 923	+13 283
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	+17 923		+17 923	+13 283
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x.	078	+12		+12	+0
D.1.	Náklady příštích období	účty 381	079	+12		+12	+0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+760 970	+773 820
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	-12 113	+8 481
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	+2 200	+2 200
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 200	+2 200
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	+44 554	+44 554
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+44 554	+44 554
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+44 554	+44 554
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-38 273	-38 273
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	-38 273	-38 273
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	-20 594	+0
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+772 747	+344 355
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+772 747	+344 355
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	+757 977	+320 441
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	034	+119 128	+134 416
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	036	+535 000	+84 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040	+103 849	+102 025
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	+14 770	+23 914
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232	049	+11 575	+19 474
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	+2 885	+2 885
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+189	+659
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	+0	+373
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+121	+523
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+121	+523
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	+336	+420 984
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	+336	+420 984

Sestaveno dne: 5.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Výstavba bytových a nebytových budov	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 2 6 7 3 1 7 0 3

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Omega Brumlovka

, 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	+40 874	+38 968
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+5 235	+3 423
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+7	+4
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+5 228	+3 419
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+26 931	+27 572
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+26 931	+27 572
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+26 931	+27 572
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+13	+63
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+13	+63
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+641	+110
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+86	+39
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+555	+71
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+8 080	+7 926
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+374	+0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+374	+0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+25 204	+5 858
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+17 744	+1 915
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+7 460	+3 943
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+2 965	+0
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+168	+267
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-22 033	-6 125
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-13 953	+1 801
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+6 641	+4 807
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+4 817	+4 807
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052	+1 824	+0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **- L.	053	-20 594	-3 006
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **- M.	055	-20 594	-3 006
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+44 226	+39 031

Sestaveno dne: 5.5.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Výstavba bytových a nebytových budov	
Pozn.:	

Účetní jednotka Omega Brumlovka, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2022

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Omega Brumlovka, 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:

- Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 26.10.2022 ve znění dodatku 1 ze dne 27.10.2022 zanikla společnost South Star Centre - Maple House, s.r.o., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 24727911, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Omega Brumlovka, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 26731703. Ve sledovaném období nebyl proveden žádný zápis v obchodním rejstříku.

Ve sledovaném období došlo k zápisu následujících změn v obchodním rejstříku:

- Změna obchodní firmy
- Změna předmětu podnikání
- Zápis fúze sloučením

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 95 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2022:

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, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 a 2021.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 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 80 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.

Goodwill představuje kladný rozdíl mezi oceněním majetku a závazků (oceněním jmění) a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté dluhy v rámci fúze k 1.1.2022. Tento goodwill je odepisován rovnoměrně po dobu 120 měsíců od rozhodného dne přeměny. Delší doba odepisování goodwillu byla zvolena s ohledem na skutečnost, že jmění Nástupnické společnosti je tvořeno zejména nemovitými věcmi, jejichž účetní doba odepisování je výrazně delší než obvyklá doba odepisování goodwillu.

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
Goodwill	10

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.

V rámci fúze sloučením byly nabývané nemovitosti oceněny reálnou hodnotou dle znaleckého posudku. Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 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) Drobný majetek

Od sledovaného období je užíván následující limit pro kategorii „drobného majetku“:

Limit ocenění/1ks	kategorie	Konečný účet
do 9.999 Kč	náklad	501.003
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - nehmotný	013.002
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - hmotný	022.002
od 80.000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Vzhledem k výše uvedené fúzi jsou v minulém období rozvahy uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy a v minulém období výsledovky jsou uvedeny hodnoty za zanikající společnost, jejíž položky jsou z tohoto pohledu významnější a minulé období je tak více srovnatelné.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	400	0	0	0	400
Goodwill	102 025	0	0	0	102 025
Celkem k 31.12.2022	102 425	0	0	0	102 425
Celkem k 1.1.2022	102 425	0	0	0	102 425

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-400	0	0	0	0	-400	0	0
Goodwill	0	-10 203	0	0	0	-10 203	0	91 822
Celkem k 31.12.2022	-417.698	-10 203	0	0	0	-10 603	0	91 822
Celkem k 1.1.2022	-400	0	0	0	0	-400	0	102 025

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	51 709				51 709
Stavby	556 672		-19 635		537 037
Samostatné movité věci	2 706		-83		2 623
Nedokončený DHM	51 842	19 615	-26		71 431
Poskytnuté zálohy na DHM					
Celkem k 31.12.2022	662 929	19 615	-19 744		662 800
Celkem k 1.1.2022	662 929	0	0		662 929

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								51 709
Stavby	-8 286	-8 070				-16 356		520 681
Samostatné movité věci	-2 230	-86				-2 316		307
Nedokončený DHM								71 431
Poskytnuté zálohy na DHM								0
Celkem k 31.12.2022	-10 516	-8 156				-18 672		644 128
Celkem k 1.1.2022	-10 516	0				-10 516		652 413

Majetek zanikající společnosti byl v rámci fúze přeceněn nezávislým znalcem.

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 7 085 tis. Kč (minulé období 6 099 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3 076 tis. Kč (minulé období 2 972 tis. Kč) – pohledávky z pronájmu a souvisejících služeb ve lhůtě splatnosti

Stát – daňové pohledávky ve výši 889 tis. Kč (minulé období 56 tis. Kč) – pohledávky plynoucí z nadměrného odpočtu DPH a přeplatku na dani z nemovitostí.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 18 tis. Kč (minulé období 39 tis. Kč) – zálohy na dodávky vody.

Dohadné účty aktivní ve výši 3 102 tis. Kč (minulé období 3 027 tis. Kč) – budoucí pohledávka za nájemcem budovy v rámci odhadu vyúčtování služeb za sledované období.

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 17 923 tis. Kč (minulé období 13 283 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 k rozvahovému dni především časové rozlišení nákladů účtovaných do dvou a více po sobě následujících účetních období. Hodnota k rozhodnému dni činí 12 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022
Počet akcií	220			220
Základní kapitál	2.200			2.200
Emisní ážio				
Ostatní kapitálové fondy	44.554			44.554
Ostatní fondy				
Výsledek hospodaření minulých let	-38.273			-38.273
Výsledek hospodaření běžného účetního období				-20.594
Vlastní kapitál celkem	8.481			-12.113

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč a 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

Hospodářský výsledek roku 2021 byl vypořádan v rámci zahajovací rozvahy při fúzi sloučením.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2022 ve výši - 20 594 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Záporný vlastní kapitál bude řešen v průběhu roku 2023 poskytnutím příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany akcionářů.

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

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 757 977 tis. Kč (minulé období 320 441 tis. Kč) v následující struktuře:

Společnost eviduje dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím ve výši 119 128 tis. Kč (minulé období 134 416 tis. Kč) - podrobněji popsáno v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“ (závazek k úvěrovým institucím, splatný v následujících 12 měsících, je vykazován v rámci krátkodobých závazků).

Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 535 000 tis. Kč (minulé období 84 000 tis. Kč) – zápůjčky od společností v rámci koncernu PASSERINVEST, podrobněji specifikováno v kapitole 17.

Dále společnost eviduje v dlouhodobých závazcích odložený daňový závazek ve výši 103 849 tis. Kč (minulé období 102 025 tis. Kč). Podrobnější popis v bodech 3 a 14.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 14 770 tis. Kč (minulé období 23 914 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím ve výši 11 575 tis. Kč (minulé období 19 474 tis. Kč) - podrobněji popsáno v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 2 885 tis. Kč (minulé období 2 885 tis. Kč) – jedná se především přijaté zálohy na služby související s nájmem

Závazky z obchodních vztahů ve výši 189 tis. Kč (minulé období 659 tis. Kč) – zejména závazky běžného provozního charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 0 tis. Kč (minulé období 373 tis. Kč) – v minulém období úroky ze zápůjčky původního vlastníka zanikající společnosti, vypořádáno ve sledovaném období.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 121 tis. Kč (minulé období 523 tis. Kč) – závazky plynoucí a z daňové povinnosti k DPPO.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost eviduje k rozvahovému dni následující bankovní úvěry:

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	31.12.2022		31.12.2021	
				Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka v tis. Kč
Oberbank AG		2,00 % + 1M EURIBOR	5.660	5 420	130 703	6 190	153 890
Celkem			5.660	5 420	130 703	6 190	153 890
Splátka v následujícím roce				480	11 575	783	19 474
Splátky do 5 let				4 940	119 128	5 407	134 416
Splátky v dalších letech (více jak 5 let)				0	0	0	0

Společnost v rámci fúze převzala bankovní úvěr od Oberbank AG. Ve sledovaném období došlo k transformaci úvěru z CZK do EUR. Splatnost úvěru je k datu 31.1.2027. Úroková sazba činí 2,00 % p.a. + 1M EURIBOR.

Společnost ručí za výše popsaný úvěr následujícími instrumenty:

- Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů
- Zástavní právo k pohledávkám na pojistná plnění
- Zástavní právo k podílům
- Zástavní právo k nemovitostem (bližší specifikace je k nahlédnutí v sídle společnosti)
- Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv a ze smluv o smlouvách budoucích nájemních

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé v roce 2023, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2022. Jedná se především o časové rozlišení služeb spojených s nájmem. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 336 tis. Kč (minulé období 420 984 tis. Kč). Hodnota minulého období je dána zejména časovým rozlišením nákupu obchodního podílu zanikající společnosti společností nástupnickou v rámci následné fúze sloučením.

O Výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost vykazuje za sledované období daň z příjmů právnických osob ve výši 4 817 tis. Kč a nedisponuje žádnou uplatnitelnou ztrátou.

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

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

Položky odložené daně	31.12.2022		31.12.2021	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		103 849		102 025
Ostatní přechodné rozdíly:				
Zajištění nederivátem				
Daňová ztráta z minulých let				
Celkem		103 849		102 025
Netto		103 849		102 025

15. 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.

16. VÝNOSY

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

	2021		2022	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	38 968	0	40 874	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	63	0	13	0
Výnosové úroky	0	0	374	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	2 965	0
Výnosy celkem	39 031	0	44 226	0

17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31.12.2021	31.12.2022
PASSERINVEST GROUP	31.12.2026	84.000	85 000
PASSERINVEST FINANCE	31.12.2028	0	450 000
Celkem		84.000	535 000

Ve sledovaném období byla poskytnuta zápůjčka od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. na nákup obchodního podílu. Úroková sazba činí 5,88 % p.a. Úroky za rok 2022 jsou k rozvahovému dni uhrazeny.

Dále trvá zápůjčka od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. na výdaje spojené s budoucím projektem. Úroková sazba zde činí 0,1 % p.a. Úroky jsou k rozvahovému dni taktéž uhrazeny.

18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2021	2022
Audit účetní závěrky	30	0
Celkem	30	0

Nejvýznamnější položkou výnosů je pronájem administrativní budovy na Praze 4 ve výši 40 874 tis. Kč.

Nejvýznamnějšími položkami nákladů ve sledovaném období jsou služby spojené s vlastnictvím zmíněné nemovitosti ve výši 5 228 tis. Kč, odpisy majetku ve výši 26 931 tis. Kč a nákladové úroky plynoucí z bankovního úvěru a vnitrokoncernových zápůjček ve výši 25 204 tis. Kč.

19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši 20 594 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 12.113 tis. Kč. Uvedené hodnoty jsou dány zejména vysokými odpisy majetku a nákladovými úroky. Dále se zde projevuje vliv developerského projektu v počáteční fázi. 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. Záporný vlastní kapitál hodljají akcionáři řešit příplatkem do ostatních kapitálových fondů.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 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.

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ve sledovaném období nenastaly žádné události, které by zásadně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

5.5.2023

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: