

*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)*

## **Office Park Roztyly, a.s.**

### **Obsah:**

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu mimořádné účetní závěrky k 30. 6. 2018
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 30. 6. 2018
- 3) Příloha k mimořádné účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu mimořádné účetní závěrky společnosti  
Office Park Roztyly, a.s.  
Se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4  
IČ: 274 52 751  
k 30. 6. 2018**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu mimořádné účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Office Park Roztyly, a.s.

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené mimořádné účetní závěrky společnosti Office Park Roztyly, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. 6. 2018, výkazu zisku a ztráty za období od 1.1.2018 do 30. 6. 2018 a přílohy této mimořádné účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této mimořádné účetní závěrky.

Podle našeho názoru mimořádná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 30. 6. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Zdůraznění skutečnosti***

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2 přílohy k mimořádné účetní závěrce, kde společnost uvádí, že minulé období není plně srovnatelné s běžným účetním obdobím a důvodem sestavení mimořádné účetní závěrky je plánované rozdělení Společnosti odštěpením s rozhodným dnem 1.7.2018.

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

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení mimořádné účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém,

**SP Audit, s.r.o.**

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

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

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

který považuje za nezbytný pro sestavení mimořádné účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování mimořádné účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze mimořádné účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mimořádné 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 mimořádné účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že mimořádná 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 mimořádné 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 mimořádné 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 mimořádné účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze mimořádné účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mimořádné účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze mimořádné účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě

vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah mimořádné účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda mimořádná 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 18.12.2018

*SP Audit, s.r.o.*

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



  
Ing. Lenka Filipová  
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

# ROZVAHA

k. 30.06.2018

v tisících Kč

iČ	2	7	4	5	2	7	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Office Park Roztyly

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

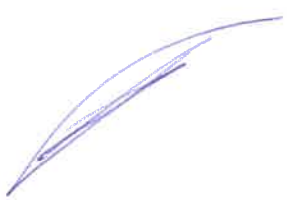
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+309 171	-594	+308 577	+304 309
B.	Stálá aktiva	003	+305 518	-594	+304 924	+302 372
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+281	-9	+272	+0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+281	-9	+272	+0
B.I.2.1.	Software	007	+210	-6	+204	+0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	+71	-3	+68	+0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+305 237	-585	+304 652	+302 372
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+225 055	-585	+224 470	+224 521
B.II.1.1.	Pozemky	016	+223 709		+223 709	+223 709
B.II.1.2.	Stavby	017	+1 346	-585	+761	+812
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+80 182		+80 182	+77 851
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+80 182		+80 182	+77 851
C.	Oběžná aktiva	037	+3 626		+3 626	+1 937
C.II.	Pohledávky	046	+414		+414	+306
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+414		+414	+306
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+414		+414	+306
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	+414		+414	+306
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+3 212		+3 212	+1 631
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+3 212		+3 212	+1 631
D.	Časové rozlišení aktiv	078	+27		+27	+0
D.1.	Náklady příštích období	079	+27		+27	+0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	<b>+308 577</b>	<b>+304 309</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>+79</b>	<b>+4 794</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>+67 000</b>	<b>+67 000</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	<b>+67 000</b>	<b>+67 000</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	<b>+67 000</b>	<b>+67 000</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	<b>-64 207</b>	<b>-58 144</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	<b>-64 207</b>	<b>-58 144</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	<b>-4 714</b>	<b>-6 062</b>
B.+C.	Cizí zdroje	023	<b>+308 248</b>	<b>+299 339</b>
C.	Závazky	029	<b>+308 248</b>	<b>+299 339</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	<b>+308 000</b>	<b>+298 000</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	<b>+308 000</b>	<b>+298 000</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	045	<b>+248</b>	<b>+1 339</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	<b>+147</b>	<b>+1 167</b>
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	<b>+91</b>	<b>+0</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	055	<b>+10</b>	<b>+172</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	<b>+0</b>	<b>+172</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	<b>+10</b>	<b>+0</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	066	<b>+250</b>	<b>+176</b>
D.1.	Výdaje příštích období	067	<b>+250</b>	<b>+176</b>

Sestaveno dne: <b>14.8.2018</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: <b>Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur</b> <b>Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení</b>	
Pozn.:	



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. .... **3 0 . 0 6 . 2 0 1 8** .....

Od: **1.1.2018** Do: **30.6.2018**

v tisících Kč

iČ	2	7	4	5	2	7	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Office Park Roztyly**

, 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	<b>+86</b>	<b>+192</b>
A.	Výkonová spotřeba	003	<b>+1 254</b>	<b>+2 708</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	<b>+17</b>	<b>+49</b>
A.3.	Služby	006	<b>+1 237</b>	<b>+2 659</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	<b>+35</b>	<b>+52</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	<b>+35</b>	<b>+52</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	<b>+35</b>	<b>+52</b>
F.	Ostatní provozní náklady	024	<b>+8</b>	<b>+7</b>
F.3.	Daně a poplatky	027	<b>+8</b>	<b>+7</b>
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	<b>-1 211</b>	<b>-2 575</b>
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	<b>+3 499</b>	<b>+3 481</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	<b>+3 499</b>	<b>+3 481</b>
K.	Ostatní finanční náklady	047	<b>+4</b>	<b>+6</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	<b>-3 503</b>	<b>-3 487</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	<b>-4 714</b>	<b>-6 062</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	<b>-4 714</b>	<b>-6 062</b>
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	<b>-4 714</b>	<b>-6 062</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	<b>+86</b>	<b>+192</b>

Sestaveno dne: <b>14.8.2018</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>Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur</b> <b>Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení</b>	
Pozn.:	

**Účetní jednotka Office Park Roztyly, a.s.**

**Příloha k mimořádné účetní závěrce k 30. červnu 2018**



## OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ MIMOŘÁDNÉ 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.....	6
	f) Cizí zdroje .....	6
	g) Použití odhadů .....	6
	h) Účtování výnosů a nákladů.....	6
	i) Daň z příjmů.....	7
	j) Následné události.....	7
	k) 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.	REZERVY .....	10
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	10
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	10
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....	10
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	10
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	11
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	11
17.	VÝNOSY.....	11
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	11
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	11
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ .....	12
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	12
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	12
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	12

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

Office Park Roztyly, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 4. 5. 2006 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 27452751. Hlavním předmětem činnosti je:

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

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

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

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 85 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 30. červnu 2018:

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

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích dodavatelů.

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 MIMOŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená mimořádná 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 2018 a 2017.

Mimořádná účetní závěrka je sestavena k 30.6.2018 a zahrnuje období od 1.1.2018 do 30.6.2018 (také „sledované období“). „Předcházejícím účetním obdobím“ se rozumí kalendářní rok 2017.

Důvodem sestavení mimořádné účetní závěrky k datu 30.6.2018 je záměr společnosti realizovat projekt rozdělení odštěpením, kdy ze stávající společnosti Office Park Roztyly, a.s. (Rozdělovaná společnost) bude odštěpena část jmění a závazků do nově vzniklé společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s. (Nástupnická společnost). Odštěpení je plánováno za účelem budoucí realizace dvou samostatných projektů v rozdílných časových horizontech evidovaných doposud jako pod hlavičkou jedné společnosti. Rozhodný den fúze je stanoven na datum 1.7.2018.

### **3. ÚČETNÍ METODY**

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení mimořádné účetní závěrky za rok 2018 a 2017 jsou následující:

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

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

#### Odpisy

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

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

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

#### **b) Dlouhodobý hmotný majetek**

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

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

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60

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.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti.

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, 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 mimořádné 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 mimořádné účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze mimořádné 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)**

#### **POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	0	210			210
Ostatní ocenitelná práva	0	71			71
Celkem 06/2018	0	281			281
Celkem 2017	0				0

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	0	-6				-6		204
Ostatní ocenitelná práva	0	-3				-3		68
Celkem 06/2018	0	-9				-9		272
Celkem 2017	0	0				0		0

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

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	223.709				223.709
Stavby	1.410		64		1.346
Inventář	177		177		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	77.851	2.331			80.182
Celkem 06/2018	303.147	2.331	241		305.237
Celkem 2017	191.247	221.214		109 314	303.147

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								223.709
Stavby	-598	-51		64		-585		761
Inventář	-177			177		0		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								80.182
Celkem 06/2018	-775	-51		241		-585		304.652
Celkem 2017	-722	-53				-775		302.372

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

Společnost k rozvahovému dni ani ke konci minulého období nevlastnila žádný dlouhodobý finanční majetek.



## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 414 tis. Kč (minulé období 306 tis. Kč). Jediným titulem je pohledávka vůči státu v souvislosti s nadměrným odpočtem DPH.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému dni žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni vykazuje společnost na bankovních účtech stav finančních prostředků ve výši 3 212 tis. Kč (minulé období 1 631 tis. Kč). Jiný krátkodobý finanční majetek společnost neeviduje.

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Stav tohoto účtu k rozvahovému dni činí 27 tis. Kč.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost k rozvahovému dni ani na konci minulého období o příjmech příštích období neúčtovala.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 30. 6. 2018
Počet akcií	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Ostatní kapitálové fondy	67.000			67.000			67.000
Výsledek hospodaření minulých let	-60.253	2.109		-58.144		6.063	-64.207
Výsledek hospodaření běžného účetního období	2.109			-6.062			-4.714
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>10.856</b>			<b>4.794</b>			<b>79</b>

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů kmenových akcií v listinné podobě na jméno.

Hospodářský výsledek roku 2017 ve výši -6.062 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Hospodářský výsledek za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 ve výši -4.714 tis. Kč bude vypořádán v rámci zahajovací rozvahy Rozdělované společnosti.

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 30. 6. 2018
zákonné	0			0			0
ostatní							

Ve sledovaném ani v minulém období nebylo o rezervách účtováno.

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněných společností v rámci skupiny PASSERINVEST GROUP dlouhodobé zápůjčky v celkové výši 308 000 tis. Kč (minulé období 298 000 tis. Kč). Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 248 tis. Kč (minulé období 1 339 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 147 tis. Kč (minulé období 1 167 tis. Kč) – zejména závazky za běžné provozní služby v souvislosti s údržbou vlastněného areálu. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 91 tis. Kč – úroky za období 01-06/2018 z vnitroskupinové zápůjčky blíže specifikované v článku „informace o spřízněných osobách“.

Závazky ostatní ve výši 10 tis. Kč – dohadné účty pasivní.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

## 13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

## 14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé po rozvahovém dni, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do období od 1.1.2018 do 30.6.2018. Jedná se především o časové rozlišení služeb souvisejících s vlastnictvím pozemků. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 250 tis. Kč (minulé období 176 tis. Kč).

O výnosech příštích období nebylo v roce 2018 ani 2017 účtováno.

## 15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2013 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2013 – 2018 (do 30.6.2018), která nebyla v daňovém přiznání roku 2018 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 5.010 tis. Kč.

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

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené daňové pohledávce s ohledem na účetní zásadu opatrnosti. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo.

## 16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

## 17. VÝNOSY

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

	2017		01-06/2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	192	0	86	0
Výnosy celkem	192	0	86	0

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

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

## 19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2018 a 2017 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 30. 6. 2018 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	06/2018	2017
PASSERINVEST GROUP (jistina)	31.12.2026	184.000	184.000
PASSERINVEST GROUP (úroky)	31.12.2018	91	
PASSERINVEST FINANCE (jistina)	31.3.2023	124.000	114.000
Celkem		308.091	298.000

Půjčka od společnosti PASSERINVEST GROUP je úročena sazbou 0,1 % p.a. Konečná splatnost je 31.12.2026.

Půjčka od společnosti PASSERINVEST FINANCE je úročena sazbou 5,88 % p.a. Konečná splatnost je 31.3.2023.

## 20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném období nebyly vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

## 21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 30.6.(v tis. Kč):

Služby	01-06/2018	2017
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

## 22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši 4.714 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 79 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se 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. Očekává se, že společnost začne s výstavbou projektu kancelářské budovy v nejbližších letech a následně začne realizovat zisk. Mimořádná účetní závěrka k 30. červnu 2018 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená mimořádná účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

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

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

14. 8. 2018

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: