



*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
internet: www.spaudit.cz*

Office Park Roztyly, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2022**
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2022**
- 3) Příloha k účetní závěrce**



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Office Park Roztyly, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 274 52 751
k 31. 12. 2022**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Office Park Roztyly, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022 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 Office Park Roztyly, a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 25-05-2023

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 2 z 2

ROZVAHA

k 31.12.2022

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 A.+B.+C.+D.	001	+267 467	-527	+266 940	+253 406
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.II.	003	+265 900	-527	+265 373	+237 522
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.4.	004	+227	-57	+170	+27
B.I.2.	Ocenitelná práva B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	+71	-57	+14	+27
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva účty 014, (-)074, (-)091AÚ	008	+71	-57	+14	+27
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek B.I.5.1.+B.I.5.2.	011	+156		+156	+0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek účty 041, (-)083	013	+156		+156	+0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.4.	014	+265 673	-470	+265 203	+237 495
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+74 138	-470	+73 668	+73 734
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+73 432		+73 432	+73 432
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+706	-470	+236	+302
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+191 535		+191 535	+163 761
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek účty 052, (-)095AÚ	025	+2 999		+2 999	+2 999
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026	+188 536		+188 536	+160 762
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+1 509		+1 509	+15 826
C.II.	Pohledávky C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+644		+644	+686
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.4.	057	+644		+644	+686
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+311		+311	+358
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.8.	061	+333		+333	+328
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+333		+333	+328
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	+865		+865	+15 140
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+865		+865	+15 140
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078	+58		+58	+58
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+58		+58	+58

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+266 940	+253 406
A	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+1 913	+3 359
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.1.x	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.1.x	007	+75 999	+75 999
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.1.x	009	+75 999	+75 999
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+75 999	+75 999
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.1.x	018	-74 640	-73 446
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	-74 640	-73 446
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	-1 446	-1 194
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+265 000	+250 000
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+265 000	+250 000
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.1.x	030	+265 000	+250 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	+265 000	+250 000
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.1.x	066	+27	+47
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	+27	+47

Sestaveno dne: 15.3.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM předseda představenstva
Předmět podnikání: Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 2 7 4 5 2 7 5 1

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001		+0
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+1 799	+1 204
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+1 799	+1 204
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+78	+38
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+78	+38
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+78	+38
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+0	+1
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+0	+1
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+36	+6
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+36	+6
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-1 913	-1 247
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+471	+59
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+471	+59
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+4	+6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+467	+53
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-1 446	-1 194
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L	-1 446	-1 194
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M.	-1 446	-1 194
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+471	+60

Sestaveno dne: 15.3.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM předseda představenstva
Předmět podnikání: Zprostředkovatelské činnosti reálních agentur Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

Účetní jednotka Office Park Roztyly, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2022

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	6
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	7
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)	8
5. POHLEDÁVKY	8
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	8
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	8
8. OSTATNÍ AKTIVA	8
9. VLASTNÍ KAPITÁL	9
10. REZERVY	9
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	9
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	9
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	9
14. OSTATNÍ PASIVA	10
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	10
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	10
17. VÝNOSY	11
18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	11
19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	11
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	11
21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	12
22. 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:

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

Ve sledovaném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku:

- Předmět podnikání: dne 8.2.2022 vymazáno „Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor“, dne 8.2.2022 vymazáno „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Dne 8.2.2022 zapsáno „Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti“

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 95 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2022:

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 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.

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 jsou součástí pořizovací ceny majetku.

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 – 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 rozvahovému dni 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 nepreceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován 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 vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

f) Cizí zdroje

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

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

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

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

g) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

h) Účtování výnosů a nákladů

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

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

i) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

j) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	0				0
Ostatní ocenitelná práva	71				71
Celkem 2022	71	0	0	0	71
Celkem 2021	71	0	0	0	71

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software								0
Ostatní ocenitelná práva	-44	-13				-57		14
Celkem 2022	-44	-13	0	0	0	-57		14
Celkem 2021	-33	-11	0	0	0	-44		27

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	73 432				73 432
Stavby	706				706
Poskytnuté zálohy na DHM	2 999				2 999
Nedokončený DHM	160 762	27 774			188 536
Celkem 2022	237 899	27 774	0		265 673
Celkem 2021	217 568	25 884	0	-5 553	237 899

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								73 432
Stavby	-404	-66				-470		236
Poskytnuté zálohy na DHM								2 999
Nedokončený DHM								188 536
Celkem 2022	-404	-66	0	0	0	-470		265 203
Celkem 2021	-377	-27	0	0	0	-404		237 495

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 644 tis. Kč (minulé období 686 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 311 tis. Kč (minulé období 358 tis. Kč) – zejména pohledávky plynoucí z přefakturací v rámci koncernu PASSERINVEST. Veškeré pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti

Stát – daňové pohledávky ve výši 333 tis. Kč (minulé období 328 tis. Kč) - 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 865 tis. Kč (minulé období 15 140 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 58 tis. Kč (minulé období 58 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. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	75 999			75 999			75 999
Výsledek hospodaření minulých let	-71 909		-1 537	-73 446	-1 194		-74 640
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1 536			-1 194	-1 446	-1 194	-1 446
Vlastní kapitál	4 554			3 359			1 913

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

Hospodářský výsledek za rok 2021 ve výši -1 194 tis. Kč převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod celého hospodářského výsledku (ztráty) za rok 2022 ve výši -1 446 na účet neuhrazené ztráty minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

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

10. REZERVY

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 265 000 tis. Kč (minulé období 250 000 tis. Kč). Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“. Z důvodu splatnosti byl tento závazek ve sledovaném období vykázán jako krátkodobý závazek vůči ovládající osobě.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 0 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč).

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 roku 2022. Jedná se především o časové rozlišení služeb. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 27 tis. Kč (minulé období 47 tis. Kč).

O výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých období do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2022 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 6 700 tis. Kč.

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

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

Položky odložené daně	2021		2022	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	55		62	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let	1 663		1 273	
Celkem	1 718		1 335	
Netto	1 718		1 335	

Společnost ve sledovaném období, s ohledem na účetní zásadu opatrnosti, o odložené daňové pohledávce neúčtovala.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Na základě Smlouvy o spolupráci (změna územního plánu a investiční záměr – projekt a realizace veřejně přístupného rekreačního a pobytového parku Roztyly) ze dne 1. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a PASSERINVEST GROUP, a.s., Rezidencí ARBORETUM, a.s., společností Arboretum B2, s.r.o., Arboretum B3, a.s. a Hlavním městem Praha, se společnost zavázala k poskytnutí finančního plnění na rozvoj veřejného občanského vybavení a dopravní infrastruktury v lokalitě Roztyl do výše 45 800 tis. a provedení dalších investic do dopravní infrastruktury až do výše 84 400 tis. Kč.

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.), jiné než výše uvedené, které by nebyly vykázány v rozvaze.

17. VÝNOSY

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

	2021		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	0	0	0	0
Jiné provozní výnosy	1		0	
Výnosové úroky	59		471	
Výnosy celkem	60	0	471	0

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2021	2022
PASSERINVEST FINANCE (jistina)	31.12.2028	250 000	265 000
PASSERINVEST FINANCE (úroky)	31.12.2020	0	0
Celkem		250 000	265 000

Půjčka od společnosti PASSERINVEST FINANCE je úročena sazbou 5,88 % p.a. Konečná splatnost byla dodatkem č. 2 z 23.1.2023 prodloužena do 31.12.2028.. K rozvahovému dni veškeré úroky splaceny.

19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2021	2022
Audit účetní závěrky	40	40
Celkem	40	40

Nejvýznamnější nákladovou položkou jsou služby ve výši 1 799 tis. Kč (minulé období 1 204 tis. Kč) prezentované zejména náklady na údržbu pozemků a služby související s marketingem.

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši 1 446 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 1 913 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.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat. Pandemie Covid-19 neměla ve sledovaném období vliv na hospodaření společnosti.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Ve sledovaném období nedošlo k žádným událostem, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

15. 3. 2023

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: