

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 30.6.2017

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2017 (v tis. Kč)

Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Pra

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2017)	Minulé účetní období (k 31.12.2016)
	AKTIVA CELKEM	001	16 535 295	14 298 742
B.	Dlouhodobý majetek	003	14 147 693	13 019 527
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	3 069	3 059
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	724	427
B.I.2.1.	Software	007	724	427
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	1 750	2 037
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	595	595
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	595	595
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	12 720 045	12 103 480
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	12 516 663	11 936 410
B.II.1.1.	Pozemky	016	950 429	940 586
B.II.1.2.	Stavby	017	11 566 234	10 995 824
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	148 502	152 439
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	54 447	14 198
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	955	6 501
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	53 492	7 697
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 424 579	912 988
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	16 175	18 051
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 408 404	894 937
B.IV.	Konsolidační rozdíl		-161 032	-215 629
C.	Oběžná aktiva	037	1 952 672	981 642
C.II	Pohledávky	046	166 248	203 608
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0	1
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	1
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	166 248	203 607
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	33 181	36 174
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	434	749
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	132 633	166 684
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	16 202	12 290
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	11 250	13 008
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	77 101	141 088
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	28 080	300
C.IV.	Peněžní prostředky	071	1 786 424	778 034
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	262	260
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 786 162	777 774
D.	Časové rozlišení aktiv	074	595 962	513 202
D.1.	Náklady příštích období	075	121 734	70 205
D.3.	Příjmy příštích období	077	474 228	442 997

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2017)	Minulé účetní období (k 31.12.2016)
	PASIVA CELKEM	001	16 535 295	14 298 742
A.	Vlastní kapitál	002	4 982 898	4 835 720
A.I.	Základní kapitál	003	4 000 000	4 000 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	4 000 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	364 906	182 022
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	364 906	182 022
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	285 531	285 531
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	79 375	-103 509
A.III.	Fondy ze zisku	015	0	5 394
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	0	5 394
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	431 422	25 742
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	490 289	53 932
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	020	-58 867	-28 190
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	022	-47 907	400 286
A.	Menšinový vlastní kapitál		234 477	222 276
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		241 635	245 280
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		-9 040	-23 088
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		85	0
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let		0	-5 341
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/		1 797	5 425
B.+C.	Cizí zdroje	024	11 512 888	9 399 688
B.	Rezervy	025	2 023	1 870
B.4.	Ostatní rezervy	029	2 023	1 870
C.	Závazky	030	11 510 865	9 397 818
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	10 449 294	8 425 400
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032	2 000 000	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034	2 000 000	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	6 975 409	7 178 944
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	159 481	43 485
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037	1 483	737
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	75 868	57 137
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041	1 229 332	1 138 679
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	7 721	6 418
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	7 721	6 418
C.II.	Krátkodobé závazky	046	1 061 571	972 418
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047	482 840	549 910
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049	482 840	549 910
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	390 696	162 066
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	97 105	177 481
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	42 160	31 100
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	0	34
C.II.8.	Závazky ostatní	056	48 770	51 827
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	2 542	2 405
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060	1 545	1 211
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	11 397	11 515
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	32 861	21 805
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	425	14 891
D.	Časové rozlišení	064	39 509	63 334
D.1.	Výdaje příštích období	065	9 166	22 948
D.2.	Výnosy příštích období	066	30 343	40 386

V Praze dne 12.9.2017



 Radim Passer
 předseda představenstva
 PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za období od 1.1. do 30.6.2017 (v tis. Kč)

Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2017)	Minulé účetní období (k 30.6.2016)
L.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	369 233	318 808
A.	Výkonová spotřeba	003	112 794	88 865
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	59 046	42 288
A.3.	Služby	006	53 748	46 577
D.	Osobní náklady	009	31 778	28 469
D.1.	Mzdové náklady	010	23 519	21 133
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	8 259	7 336
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	7 861	7 003
D.2.1.	Ostatní náklady	013	398	333
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	186 705	127 309
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	186 705	127 309
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	192 705	127 322
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	-8 000	-13
E.4.	Odpisy záporného konsolidačního rozdílu		10 181	4 105
III.	Ostatní provozní výnosy	020	504	2 141
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	83	668
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	421	1 473
F.	Ostatní provozní náklady	024	5 453	4 744
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	573	665
F.5.	Jiné provozní náklady	029	4 880	4 079
*	Provozní výsledek hospodaření	030	43 188	75 667
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	1 952	7 179
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	1 952	7 156
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	0	23
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	118 011	74 595
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	34	225
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	117 977	74 370
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	54 852	5 804
K.	Ostatní finanční náklady	047	53 813	17 321
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-115 020	-78 933
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	-71 832	-3 266
L.	Daň z příjmů	050	-25 722	-8 004
L.1.	- splatná	051	0	3 988
L.2.	- odložená	052	-25 722	-11 992
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	-46 110	4 738
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	-46 110	4 738
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře		-47 907	4 738
	Měsítnový podíl na výsledku hospodaření za účetní období		1 797	0
*	Čistý obrát za účetní období	056	436 722	338 037

V Praze dne 12.9.2017



 Radim Passer
 předseda představenstva
 PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč
za období od 1.1.2017 do 30.6.2017 (minulé období 1.1.2016 do 30.6.2016)

Název mateřské společnosti: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2016 - 30.6.2016	1.1.2016 - 30.6.2016
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	778 034	850 415
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-46 110	-3 266
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	307 806	184 736
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	188 705	127 309
	Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv (-/+))	-83	-668
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+). Vyúčtované výnosové úroky (-)	116 059	67 416
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	5 125	-9 321
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	261 696	181 470
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-141 632	-164 333
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-45 400	-23 226
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-96 232	-141 107
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	120 064	17 137
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-118 011	-74 595
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	0	7 179
A.5.	Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-1 500	-3 998
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	553	-54 277
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-664 233	-100 530
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	83	668
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-513 467	12 488
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 177 617	-87 394
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	2 185 454	-231 064
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	0	500 000
C.2.1.	Zvýšení pen. prostř. a pen. ekvivalentů z titulu zvýš. základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	0	500 000
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	2 185 454	268 936
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	1 008 390	127 265
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 786 424	977 680

V Praze dne 12.9.2017


 Radim Passer
 předseda představenstva
 PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidový přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2017 (v tis. Kč)
 Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přeměny majetku a závazků	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minderitní podíly	Vlastní kapitál celkem
1.1.2016	800 000	-8 000	2 700 000	346 085	-131 671	5 394	53 078	-32 677	3 732 209		3 732 209
Prodej vlastních akcií		8 000							8 000		8 000
Navýšení základního kapitálu	3 200 000		-2 700 000						500 000		500 000
Efekt zajišťovacího účetnictví					5 074				5 074		5 074
Výsledek hospodaření běžného období							400 286		400 286		400 286
Efekt prodeje podílu v dceřinné společnosti					23 088			5 341	-32 125		5 425
31.12.2016	4 000 000	0	0	-60 554	-103 509	5 394	453 364	-27 336	4 613 444	216 851	4 835 720
1.1.2017	4 000 000	0	0	285 531	-103 509	5 394	453 364	-27 336	4 613 444	222 276	4 835 720
Prodej vlastních akcií									0		0
Navýšení základního kapitálu									0		0
Efekt zajišťovacího účetnictví					182 884				182 884		182 884
Výsledek hospodaření běžného období							31 531	-79 438	-47 907	14 049	196 933
Efekt prodeje podílu v dceřinné společnosti									0	1 797	-46 110
Převod rezervního fondu						-5 394	5 394		0		0
Výplata OKF									0		0
30.6.2017	4 000 000	0	0	285 531	79 375	0	490 289	-106 774	4 748 421	234 477	4 982 898

V Praze dne 12.9.2017


 Radim Passer
 předseda představenstva
 PASSERINVEST GROUP, a.s.

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30.6.2017

OBSAH

1.	VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	5
3.	ÚČETNÍ METODY.....	7
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek	7
b)	Dlouhodobý hmotný majetek	7
c)	Finanční majetek.....	8
d)	Pohledávky.....	8
e)	Deriváty	9
f)	Zajištění nederivátem.....	9
g)	Vlastní kapitál.....	9
h)	Cizí zdroje	10
i)	Devizové operace	10
j)	Použití odhadů	10
k)	Účtování výnosů a nákladů	10
l)	Daň z příjmů.....	10
m)	Následné události.....	11
n)	Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	11
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	11
	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč).....	11
	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	12
	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	13
5.	POHLEDÁVKY	17
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY.....	18
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	18
8.	OSTATNÍ AKTIVA	18
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	19
10.	REZERVY	20
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	20
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	21
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	22
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	22
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	23
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	23
17.	VÝNOSY.....	25
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	25
19.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	25
20.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	26
21.	SOUDNÍ SPORY	26

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2017

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	26
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	26

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- 1) Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „společnost“ nebo „mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963.

Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností. Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace:

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% podílů v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.
 - a) BB C – Building DELTA, s.r.o. (IČ: 046 28 543) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Delta, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
 - b) BB C – Building ALPHA, s.r.o. (IČ: 290 48 915) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Alpha, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
 - c) BB C – Building BETA, s.r.o. (IČ: 275 98 632) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Beta, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
 - d) BB C – Building G, a.s. (IČ: 273 89 189) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu G, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 4) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny.
- 5) BB C – Building A, s.r.o. (IČ: 251 47 072) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu A, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 6) BB C – Building B, s.r.o. (IČ: 251 33 900) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu B, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 7) BB C – Building D, s.r.o. (IČ: 264 57 059) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu D, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100% podílů v obchodních korporacích 3), 4), 5), 6) a 7).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 81,82% podíl v obchodních korporaci 2), z důvodu prodeje minoritní části podílu k 9.8.2016.

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 3) a), b), c) a d).

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2017, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 30.6.2017 sestavena.

Provedené změny v obchodním rejstříku konsolidačního celku za rok 2016 jsou uvedeny v základních přílohách k účetní závěrce jednotlivých obchodních korporací.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 30. 6. 2017 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (86,0 %).

Všechny obchodní korporace spadající do tohoto konsolidačního celku se podřídily zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 30. 6. 2017:

	Představenstvo
Předseda: Radim Passer	
	Dozorčí rada
Předseda: Tomáš Zimčík	

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená konsolidovaná 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 2016 a 2017.

Konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za kalendářní rok 2015. Skupina sestavuje konsolidované účetní závěrky standardně ke konci kalendářního roku. Dále skupina sestavuje pololetní konsolidované účetní závěrky k datu 30.6. za účelem informační povinnosti vůči externím institucím v souvislosti s vydáním emise dluhopisů splatných v roce 2023.

Metoda konsolidace

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou a je tedy zpracována způsobem přímého zahrnutí všech společností vymezeného celku do agregovaných účetních výkazů rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Metoda plné konsolidace zahrnuje položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty účetních závěrek konsolidovaných účetních jednotek v plné výši, po jejich případném vyloučení, přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty konsolidující účetní jednotky.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. To znamená, že v případě akvizice BB C – Building G, a.s., která proběhla k datu 2.5.2017 a BB C – Building D, s.r.o., která proběhla k datu 8.3.2017, je pro účely konsolidace výsledek hospodaření posuzován jako předakviziční a obraty jsou ve výkazu zisku a ztráty zahrnuty pouze za období od data akvizice.

Úpravy

Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření, dále jsou upravovány individuální účetní závěrky společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osob v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládající a řídící osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o. v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o. a BBC – Building B, s.r.o. v roce 2016 a BBC – Building G, a.s. a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2017 a vyplývá z rozdílu pořizovací ceny podílu a reálné hodnoty vlastního kapitálu ke dni akvizice. U společností G a D vznikl kladný konsolidační rozdíl a je odpisován po dobu 20 let.

Konsolidační rozdíl je vykázán v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy, které byly u společností ALPHA a BETA stanoveny jako rovnoměrné po dobu 5 let. Tato doba byla stanovena s přihlédnutím ke stavu obsazenosti kupovaných objektů a předpokladu, že výnos ze zúčtování konsolidačního rozdílu bude kompenzovat zvýšené provozní náklady v období, než bude dosaženo 100% obsazenosti objektů. U společností BBCA a BBCB délka odepisování konsolidačního rozdílu kopíruje dobu odepisování vlastních budov, především z důvodu vlivu přecenění na reálné hodnoty a z toho vyplývajících zvýšených odpisů a dále s přihlédnutím k nutným rekonstrukcím a následně k době potřebné k dosažení plné obsazenosti.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BBC- Building DELTA, s.r.o. v roce 2015 ve výši 8.951 tis. Kč. byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice a to z důvodu, že nebyly identifikované položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Vyloučení vzájemných vztahů

Jedná se o operace, které umožní, aby v konsolidované účetní závěrce byly zachyceny pouze ty vztahy, které byly osobami konsolidačního celku realizovány mimo konsolidační celek. Jde zejména o vyloučení vzájemných vlastnických vztahů, vzájemných obchodních pohledávek a závazků, půjček a souvisejících úroků, nákupů a prodejů dlouhodobého majetku, přijatých a vyplacených dividend, poskytování služeb a dalších operací mezi účetními jednotkami konsolidačního celku, které mají významný vliv na výsledek hospodaření konsolidačního celku.

Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období, vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

3. ÚČETNÍ METODY

Účetní jednotky v rámci konsolidačního celku používaly při sestavení účetních závěrek následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	2 – 8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 – 10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří obchodní korporace 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 případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn společností realizovaných před akvizicí a přecenění na reálnou hodnotu k datu akvizice.

Hodnoty nemovitostí jsou pravidelně interně testovány na snížení hodnoty a v případě, že reálná hodnota je dle expertního posouzení nižší než účetní, jsou tvořeny opravné položky.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

Jednotlivé obchodní korporace nevidují 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 – 50
Stroje, přístroje a zařízení	3 – 15
Inventář	2 – 15

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří obchodní korporace opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

c) **Finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, případně krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, 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.

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) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a obchodní korporace musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace, které jsou součástí konsolidačního celku, vyjma společností PASSERINVEST GROUP, a.s., PASSERINVEST FINANCE, a.s. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., jsou z titulu své činnosti vystavena měnovému riziku a úrokovému riziku. Evidují dlouhodobé bankovní úvěry denominované v cizí měně a úročené proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika, usilují společnosti o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů. Úvěry těchto společností byly čeprány v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěny, neboť inkaso nájmu v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kursových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku, obchodní korporace využívají možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají dotčené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se obchodní korporace rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účetní skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku 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 změna základního kapitálu.

Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

h) Cizí zdroje

Obchodní korporace vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

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.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) Použití odhadů

Sestavení účetních závěrek jednotlivých obchodních korporací v konsolidačním celku vyžaduje, aby vedení obchodních korporací 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 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.

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) 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.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

m) Následné události

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

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

Žádné změny ani opravy minulých období nebyly ve společnostech tvořících konsolidační celek provedeny.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Přirůstek do konsolidačního celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	3 439	427	544	0	0	4 410
Jiný DNM	3 499	0	0	0	0	3 499
Nedokončený DNM	595	0	0	0	0	595
Celkem 06/2017	7 533	427	544	0	0	8 504
Celkem 2016	6 017	1 693	0	-177	0	7 533

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přirůstek do konsolidačního celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-3 012	-130	-544	0	0	0	-3 686	0	724
Jiný DNM	-1 461	-288	0	0	0	0	-1 749	0	1 750
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0	0	0	0	595
Celkem 08/2017	-4 473	-418	-544	0	0	0	-5 435	0	3 089
Celkem 2016	-3 903	-742	0	0	171	0	-4 474	0	3 059

- a) Software - jedná se především o SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládnání prvků v budovách.
- b) Jiný DNM – jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti BB Centra, které si pro další rozvoj BB Centra objednala mateřská firma. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Přírůstek do konsolidačního celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	940 586	0	9 843	0	0	950 429
Stavby	12 700 355	28 763	832 955	0	0	13 562 073
Samostatné movité věci	345 996	1 240	22 887	-537	0	369 586
Umělecká díla	433	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na DHM	6 501	0	0	0	-5 546	955
Nedokončený DHM	7 697	95 655	4 667	-1 238	-53 289	53 492
Celkem 06/2017	14 001 568	125 658	870 352	-1 775	-58 835	14 936 968
Celkem 2016	11 188 648	174 860	2 695 589	-2 214	-55 315	14 001 568

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do konsolidačního celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	950 429
Stavby	-1 690 531	-174 318	-122 990	0	0	0	-1 987 839	-8 000	11 566 234
Samostatné movité věci	-193 558	-17 969	-10 094	537	0	0	-221 084	0	148 502
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0	0	955
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	0	53 492
Celkem 06/2017	-1 884 089	-192 287	-133 084	537	0	0	-2 208 923	-8 000	12 720 045
Celkem 2016	-742 724	-265 639	-877 143	219	1 158	0	-1 884 129	-14 000	12 103 480

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny netto ceny jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz. odstavec 1). Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank (viz. odstavec 13)

V položce Samostatné movité věci je zachyceno jednak vnitřní vybavení budov charakteru movitých věcí a rovněž vybavení kanceláří mateřské firmy.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechala společnost v období 11/2016 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Společnost	Budova	Tržní cena (v tis. Kč)
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	ALPHA	978 124
BB C - Building BETA, s.r.o.	BETA	1 518 524
BB C - Building DELTA, s.r.o.	DELTA	3 847 648
BB C - Building A, s.r.o.	A	910 574
BB C - Building B, s.r.o.	B	907 872
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	4 139 464
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	578 228
BB C - Building G, a.s.	G	540 400
BB C - Building D, s.r.o.	D	198 867
Celkem		13 619 701

Na základě výsledků výše uvedeného ocenění, přistoupila v roce 2016 společnost BB C – Building BETA, s.r.o. k částečnému rozpuštění opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku, neboť tržní cena výrazně převyšovala účetní cenu. Tato opravná položka vykazovala na počátku období hodnotu ve výši 411.875 tis. Kč, hodnota rozpuštění opravné položky činila 397.875 tis. Kč a konečný stav činil 14.000 tis. Kč. V období 01-06/2107 byla rozpuštěna další část opravné položky ve výši 6.000 tis. Kč. Stav opravné položky k datu 30.6.2017 činí 8.000 tis. Kč.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Vyloučení vztahů	Konečný zůstatek
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	4 492 428	3 336 740	-578 682	-7 234 311	16 175
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	1 229 773	2 592 581	-215 038	-2 198 912	1 408 404
Celkem 06/2017	5 722 201	5 929 321	-793 720	-9 433 223	1 424 579
Celkem 2016	5 835 167	1 223 364	-1 371 691	-4 773 852	912 988

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2017

V období 03/2017 byl pořízen 100% podíl ve společnosti BB C – Building D, s.r.o.

V období 05/2017 realizován interní prodej společnosti BB C – Building G, a.s. (prodávající: akcionáři – fyzické osoby, kupující PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.)

V období 05/2017 realizován interní prodej společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o. (prodávající: PASSERINVEST GROUP, a.s., kupující PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.)

V období 05/2017 realizován interní prodej společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o. (prodávající: PASSERINVEST GROUP, a.s., kupující PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.)

Vlastnictví uvedených podílů vyloučeno v rámci konsolidace.

Nákup společnosti BB C – Building D od externího partnera byl uskutečněn za běžnou tržní cenu, cena interních prodejů se odvíjí od hodnoty posudku stanovené nezávislým znalcem.

Nejvýznamnější úbytky dlouhodobého finančního majetku:

BB C – Building G – nově vstupuje do konsolidace, vyloučení podílu (1.230 tis. Kč)
BB C – Building D – nově vstupuje do konsolidace, vyloučení podílu (251 tis. Kč)
Real Estate OSTRAVA – ukončení likvidace (395 tis. Kč)

Přehled podílů, které drží mateřská společnost v níže uvedených obchodních korporacích včetně příplatku do Ostatních kapitálových fondů k rozvahovému dni. Údaje uvedeny v tis. Kč.

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 2016	Výše podílu v % 2016	Výše podílu 06/2017	Výše podílu v % 06/2017
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	3 180	11	3 180	11
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	690	1	690	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	400	1	400	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	370	1	370	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	45	1	45	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	395	1	0	0
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	920	1	920	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	760	1	760	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 590	1	9 590	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1 230	1	0	0
BB C – Building D, s.r.o. (záloha)	Praha 4, Želetavská 1525/1	251	0	0	0
Celkem		18 051		16 175	

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2017

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní prostřednictvím obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (vlastník obchodní korporace BB C – Building DELTA, s.r.o.), BB C – Building A, s.r.o. a BB C – Building B, s.r.o. komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michli.

Společnost vykazuje výše uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (§75), vzhledem k tomu, že společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou. Společnost eviduje podíly v nabývací ceně. V rámci konsolidace jsou podíly vyloučeny.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

- BB C – Building ALPHA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 20. listopadu 2014

- BB C – Building BETA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy k podílu ze dne 10. 12. 2015. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 10.12.2015 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu, jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 4. ledna 2016

- BB C – Building DELTA, s.r.o.

K podílu je zřízeno zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 14078 Praha 4, IČ 49240901, k zajištění: a) pohledávek v celkové výši 85.000.000 EUR s příslušenstvím z úvěrové smlouvy ze dne 20. 08. 2015 uzavřené mezi BB C - Building DELTA, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 04628543 (resp. jejím právním předchůdcem, společností BB C - Building DELTA, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 27929701), jako dlužníkem, a Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem; b) pohledávek z Hedgingových dokumentů (Hedging Documents, jak jsou definovány v úvěrové smlouvě) s příslušenstvím; c) pohledávek z Nákladů předčasněho splacení (Break costs, jak jsou definovány v úvěrové smlouvě) s příslušenstvím; d) jiných existujících nebo v budoucnu (v období do 31.07.2052) vznikajících pohledávek Raiffeisenbank a.s. za BB C - Building DELTA, s.r.o. s příslušenstvím, do celkové částky 170.000.000 EUR. K podílu je zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s. jako věcné právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 4920901, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 07. 2052.

Datum vzniku zástavního práva: 14. prosince 2015

- PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029.

Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015

BB C – Building A, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. prosince 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a trvají až do 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.

Datum vzniku zástavního práva: 21. prosince 2016

BB C – Building B, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. prosince 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a trvají až do 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.

BB C – Building D, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ.: 452 44 782, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištění dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 8. března 2017. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s. nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s.. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s. a trvají až do 6. března 2027 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 8. 3. 2017.

Datum vzniku zástavního práva: 17. března 2017

A. POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI (v tis. Kč)

Věřitel	Dlužník	31.12.2016	30.6.2017	Subordinace
PASSERINVEST GROUP, a.s.	BB C – Building G, a.s.	69 379	0	A
PASSERINVEST GROUP, a.s.	BB C Building OMEGA, a.s.	70 255	72 255	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	BB C - SERVICEŠ, s.r.o.	34 647	34 647	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	Office Park Roztyly, a.s.	180 467	184 000	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	BBC – Investments, a.s.	54 864	28 746	A
PASSERINVEST GROUP, a.s.	PST – Project A, a.s.	213 186	217 000	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	RPB II, a.s.	32 301	32 300	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	PST Project E, a.s.	215 013	594 946	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	North Star Centre – Birch House, a.s.	5 260	55 260	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	PST – Project C, a.s.	19 465	25 000	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	Balance Club Brumlovka, a.s.	0	22 500	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	BB C - Nové F, a.s.	100	100	N
PASSERINVEST GROUP, a.s.	D.H., spol. s r.o.	0	150	N
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Office Park Roztyly, a.s.	0	100 000	N
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	RPB II, a.s.	0	41 500	N
Celkem		894 937	1 408 404	

Zapůjčky a úvěry vyloučené v rámci konsolidace

Věřitel	Dlužník	31.12.2016	30.6.2017	Subordinace
PASSERINVEST GROUP, a.s.	BB C – Building ALPHA, s.r.o.	229 670	241 330	A
PASSERINVEST GROUP, a.s.	BB C - Building A, s.r.o.	69 805	70 191	A
PASSERINVEST GROUP, a.s.	BB C – Building G, a.s.	0	81 125	A
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 803 500	N
BB C - Building D, s.r.o.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	2 766	N
Celkem		299 475	2 198 912	

Zapůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky) jsou úročeny sazbou 7,5% p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zapůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1% p.a.

Splatnost zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení. Ve vztazích, kde je věřitelem společnost PASSERINVEST FINANCE je splatnost k 31.3.2023 v souvislosti se splátkou emise dluhopisů.

5. POHLEDÁVKY

Krátkodobé pohledávky

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 166 248 tis. Kč (minulé období 203 607 tis. Kč) v následujícím členění:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 33 181 tis. Kč (minulé období 36 174 tis. Kč) – pohledávky z fakturace nájemného a souvisejících služeb, skupina neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 434 tis. Kč (minulé období 749 tis. Kč) – pohledávky z úroků z vnitroskupinových půjček ke společnostem mimo konsolidační celek

Stát – daňové pohledávky ve výši 16 202 tis. Kč (minulé období 12 290 tis. Kč) – pohledávky ze záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 11 250 tis. Kč (minulé období 13 008 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby

Dohadné účty aktivní ve výši 77 101 tis. Kč (minulé období 141 086 tis. Kč) – budoucí pohledávka za nájemci budovy v rámci odhadu vyúčtování služeb spojených s nájmem za sledované období.

Jiné pohledávky ve výši 28 080 tis. Kč (minulé období 300 tis. Kč) – pohledávky z přecenění derivátů

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k 31. 12. 2016
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	1.532	0	-1.532	0	0	0	0

Společnost vytvořila k 31. 12. 2014 opravnou položku ve výši 50% k pohledávce za obchodní korporaci Metrostav a.s. v celkové výši 1.532 tis. Kč. K 31. 12. 2015 dotvořila společnost opravnou položku i na zbývajících 50% pohledávky. Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. (nyní PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.) Jednalo se o pohledávku za obchodní korporaci Metrostav a.s. z titulu náhrady škody a ušlého zisku způsobené závažnou vadou díla. V průběhu rok 2016 bylo soudní řízení ukončeno a opravná položka zúčtována do daňově neúčinných nákladů.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku činí k rozvahovému dni 1.786.424 tis. Kč (minulé období 778.034 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidační skupiny v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časově rozlišení provize za zprostředkování pronájmu nemovitostí a časově rozlišení pronájmu reklamních ploch. Významný nárůst představuje časové rozlišení nákladů emise dluhopisů. Hodnota k rozvahovému dni činí 121.734 tis. Kč (minulé období 70.205 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících budovy. Hodnota k rozvahovému dni činí 474.228 tis. Kč (minulé období 442.997 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 30. 6. 2017
Základní kapitál	800.000	4.000.000	4.000.000
Vlastní akcie a podíly	- 8.000	0	0
Změny základního kapitálu	2.700.000	0	0
Ostatní kapitálové fondy	346.085	285.531	285.531
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-131.671	-103.509	79.375
Rezervní fond	5.394	5.394	0
Výsledek hospodaření minulých let	47.915	25.742	431.422
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-27.514	400.286	-47.907
Vlastní kapitál	3.732.209	4.613.444	4.748.421
Menšinový podíl	0	222.276	234.477
Vlastní kapitál	3.732.209	4.835.720	4.982.898

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá ze 8.000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Akcionáři rozhodli na valné hromadě, konané dne 13.12.2015, o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5400 ks akcií s nominální hodnotou 500.000 Kč/kus o 2.700.000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3.500.000 tis. Kč. tato skutečnost byla zapsána do OR dne 21.1.2016. Vzhledem k datu zápisu navýšení ZK do OR k datu 21.1.2016 je v rozvaze k 31.12.2015 uváděno navýšení v řádce A.1.3. – Změny základního kapitálu. Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací půjček, které akcionáři poskytli Společnosti v souvislosti s akvizicemi budov BBC Filadelfie, BBC Brumlovka a BBC Delta prostřednictvím dceřiných obchodní korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2 s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů Společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Valná hromada mateřské společnosti přijala dne 13.4.2016 rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu o 500.000 tis. Kč, tj. z částky 3.500.000 tis. Kč na částku 4.000.000 tis. Kč.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kursové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši 79.375 tis. Kč (minulé období -103.509 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje podíl 18,18 % na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., který v roce 2016 odkoupil externí investor.

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly žádnou společností konsolidačního celku vypláceny žádné dividendy.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zůstatek k 31.12.2016	Zůstatek k 30. 6. 2017
Zákonné	0	0	0
Ostatní	2.021	1.870	2.023

Konsolidační skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervu na vratku DPH z dlouhodobého majetku. Ve sledovaném období došlo k navýšení této položky o 153 tis. Kč na hodnotu 2 023 tis. Kč.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 10.449.294 tis. Kč (minulé období 8.425.666 tis. Kč) a mají následující strukturu:

Ostatní dluhopisy ve výši 2 000 000 tis. Kč – emise dluhopisů vydaná společností PASSERINVEST FINANCE v období 03/2017, úrok 5.25% p.a., splatnost v roce 2023.

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31.3.2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25% ročně a jsou splatné 31.3.2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) - Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2017 a 31.12. 2016 všechny ukazatele kovenantů.

Závazky k úvěrovým institucím ve výši 6 975 409 tis. Kč (minulé období 7 178 944 tis. Kč) – nesplacená výše bankovních úvěrů splatná nad jeden rok od rozvahového dne.

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 159 481 tis. Kč (minulé období 43 485 tis. Kč) – hodnota jistin na nájemné a související služby složená nájemci jednotlivých budov.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2017

Závazky z obchodních vztahů ve výši 1 483 tis. Kč (minulé období 737 tis. Kč) – hodnota pozastávek ze stavebních prací splatná nad jeden rok od rozvahového dne.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 75 868 tis. Kč (minulé období 57 137 tis. Kč) – zápůjčky od akcionářů s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku.

Odložený daňový závazek ve výši 1 229 332 tis. Kč (minulé období 1 138 679 tis. Kč) – odložený daňový závazek plynoucí zejména z rozdílu zůstatkových účetních a daňových cen majetku, uplatitelných daňových ztrát a zajištění nederivátem.

Závazky ke společníkům ve výši 7 721 tis. Kč (minulé období 6 418 tis. Kč – zápůjčky od akcionářů s nepodstatným podílem na konsolidačním celku.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 1 061 571 tis. Kč (minulé období 972 418 tis. Kč) a mají následující strukturu:

Mateřská společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550.000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25% p. a. se splatností k 31. 12. 2017. Úrokové závazky jsou spláceny vždy za každé kalendářní čtvrtletí zpětně. Ve sledovaném období došlo k částečnému splacení ve výši 67 070 tis. Kč.

Závazky k úvěrovým institucím ve výši 390 696 tis. Kč (minulé období 162 066 tis. Kč) – nesplacená výše bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 97 105 tis. Kč (minulé období 177 481 tis. Kč) – zálohy zaplacené nájemci na energie a služby spojené s nájmem. Vyúčtování záloh probíhá v průběhu prvního pololetí běžného roku za předchozí kalendářní rok.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 42 160 tis. Kč (minulé období 31 100 tis. Kč) – běžné závazky za energie a služby, případně závazky za stavební práce v souvislosti s rekonstrukcemi nemovitostí.

Závazky k zaměstnancům ve výši 2 542 tis. Kč (minulé období 2 405 tis. Kč) – závazky plynoucí z pracovních vztahů k zaměstnancům mateřské společnosti.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění ve výši 1 545 tis. Kč (minulé období 1 211 tis. Kč) – závazky plynoucí z pracovních vztahů ke státním institucím.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 11 397 tis. Kč (minulé období 11 515 tis. Kč) – zejména daňová povinnost k DPH a závazky plynoucí z daně z příjmů ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 32 861 tis. Kč (minulé období 21 805 tis. Kč) – zejména spotřebované, ale k rozvahovému dni nevyfakturované dodávky energií a služeb.

Jiné závazky ve výši 425 tis. Kč (minulé období 14 891 tis. Kč) – závazky z přecenění derivátů, ve sledovaném období nastala významná změna v přecenění, čímž došlo k přesunu větší části těchto závazků do jiných pohledávek.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Stav k 31.12.2016

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 31.12.2016 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31.12.2016 (v tis. Kč)	Splátky do 31.12.2017 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2017 do r. 2021	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	114 360	3 090 007	105 378	559 314	2 530 693
BB C – Building DELTA, s.r.o.	Raiffeisenbank	85 000	2 296 700	18 239	328 969	1 967 731
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	Komerční banka	17 038	460 367	13 726	460 367	0
BB C – Building BETA, s.r.o.	Komerční banka	24 290	656 316	24 723	656 316	0
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	18 684	504 842	0	28 371	476 471
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	332 778	0	0	332 778
CELKEM		271 688	7 341 010	162 066	2 033 337	5 307 673

Stav k 30.6.2017

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 30.6.2017 (v tis. EUR)	částka v CZK k 30.6.2017 (v tis. Kč)	Splátky do 30.6.2018 (v tis. Kč)	Splátka od 1.7.2017 do 30.6.2022	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	112 440	2 945 366	103 732	550 095	2 395 271
BB C – Building DELTA, s.r.o.	Raiffeisenbank	85 000	2 226 575	54 045	359 526	1 867 049
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	Komerční banka	16 784	439 657	13 569	439 657	0
BB C – Building BETA, s.r.o.	Komerční banka	23 832	624 292	24 296	624 292	0
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	18 684	489 428	0	36 528	452 900
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	322 617	0	0	322 617
BB C – Building G, a.s.	UniCredit	7 446	195 054	195 054	195 054	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 700	123 116	0	17 236	105 880
CELKEM		281 202	7 366 105	390 696	2 222 388	5 143 717

Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.)

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 9.166 tis.

Kč (minulé období 22.948 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru a časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.)

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr, časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 30.343 tis. Kč (minulé období 40.386 tis. Kč).

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti, které jsou součástí konsolidačního celku, evidují k rozvahovému dni uplatnitelnou daňovou ztrátu ve výši 238 342 tis. Kč.

Odložená daň

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 229 332 tis. Kč (minulé období 1.138.679 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 90 653 tis. Kč.

Rozpis odložené daně

Položky odložené daně	2016		06/2017	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 221 546	0	1 259 994
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	2 660	0	1 520	0
Rezervy	355	0	355	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	29 789	0	0	16 498
Daňová ztráta z minulých let	50 063	0	45 285	0
Celkem	82 867	1 221 546	47 160	1 276 492
Netto		1 138 679		1 229 332

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k rozvahovému dni následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSERINVEST GROUP a.s. x New Karolina Office Development a.s.

„**Project Support Agreement**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s. („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 24.5.2012 – zajištění úvěru ve výši 715.900 tis. Kč poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park. Záruka je až do výše 116.800 tis. Kč.

2) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building DELTA s.r.o.)

„**Corporate Guarantee**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 25.8.2015 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building DELTA, s.r.o. („dlužník“) ve výši 85.000 tis. EUR za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše 400.000 tis. Kč.

3) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building DELTA, s.r.o.

„**Patronage Agreement**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 20.8.2015 – zajištění úvěru ve výši 85.000 tis. EUR poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA,

4) RADIM PASSER x BB C – Building A, s.r.o. BB C – Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

„**Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění**“ mezi panem RADIMEM PASSEREM, BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. („banka“) ze dne 31. 10. 2016. Jedná se o ručení za úvěry ze strany fyzické osoby.

B. NEPLATEBNÍ GARANCE

4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building ALPHA, s.r.o. x Komerční Banka, a.s.

„**Patronátní smlouva**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („investor“), BB C – Building ALPHA, s.r.o. („dlužník“) a Komerční bankou a.s. („banka“) ze dne 7. 11. 2014. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building BETA, a.s. x Komerční Banka, a.s.

„**Patronátní smlouva**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („investor“), BB C – Building BETA, s.r.o. („dlužník“) a Komerční bankou a.s. („banka“) ze dne 8. 12. 2015. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

C. JINÉ ZÁVAZKY

6) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ALD Automotive s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobily. Měsíční splátka činí celkem 140 tis. Kč bez DPH.

7) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 6 automobilů. Měsíční splátka činí celkem 151 tis. Kč bez DPH.

17. VÝNOSY

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

	06/2016		06/2017	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	318.808	0	369.233	0
Ostatní provozní výnosy	2.141	0	504	0
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	4.105	0	10.181	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	7.179	0	1.952	0
Ostatní finanční výnosy	5.804	0	54.852	0
Výnosy celkem	338.037	0	438.722	0

Výnosy jsou uváděny vždy za období od 1.1. do 30.6. daného roku. Tržby z prodeje služeb představují zejména tržby za nájemné a související služby. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

	06/2016	06/2017
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	47	53
Mzdové náklady	21.133	23.519
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7.003	7.861
Ostatní náklady	333	398
Osobní náklady celkem	28.469	31.778

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby z prodeje služeb plynou zejména v pronájmu prostor a souvisejících služeb. Meziroční nárůst je způsoben zejména rozšířením konsolidačního celku a postupným zvyšováním obsazenosti prostor.

Položka Služby v celkové výši 53.748 tis. Kč obsahuje především náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 192.705 tis. Kč a nákladové úroky ve výši 118.011 tis. Kč související především s úvěry na financování nemovitostí.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn za výkon funkce.

Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malík, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1% p.a. a dle smlouvy je termín splatnosti 31.12.2026.

Mateřská společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako dlouhodobé/krátkodobé pohledávky viz. bod č. 5.

21. SOUDNÍ SPORY

Mateřská společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za obchodní korporací Metrostav, a.s. z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1.532 tis. Kč (včetně souvisejících nákladů). K uvedené pohledávce byla, z důvodu opatrnosti, vytvořena opravná položka ve výši 100 % z její hodnoty. V průběhu rok 2016 bylo soudní řízení ukončeno a opravná položka zúčtována do daňově neúčinných nákladů.

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k datu 30.6.2017 hospodářský výsledek (ztrátu) před zdaněním ve výši -71.832 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4.982.898 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2017 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, který by měly významný dopad na hospodaření společnosti.

Sestaveno dne: 12.9.2017

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,
předseda představenstva

Sestavil: Jirí Braný