

# **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

## **k 30.6.2023**

**PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)**

**IČ: 261 18 963**

**Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00**

## Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2023 (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 30.6.2023)	Minulé účetní období (k 31.12.2022)
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>21 683 323</b>	<b>23 082 859</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>18 175 645</b>	<b>17 956 641</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>13 880</b>	<b>14 390</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	7 698	6 690
B.I.2.1.	Software	007	7 698	6 690
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	5 881	6 398
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	301	1 302
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	301	1 302
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>15 080 947</b>	<b>15 270 683</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	14 738 474	15 013 202
B.II.1.1.	Pozemky	016	1 688 055	1 733 174
B.II.1.2.	Stavby	017	13 050 419	13 280 028
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	112 582	124 730
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	869	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	869	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	229 022	131 882
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	6 839	5 315
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	222 183	126 567
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>3 080 818</b>	<b>2 671 568</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	28 818	28 818
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	3 052 000	2 642 750
<b>B.IV.</b>	<b>Konsolidační rozdíl</b>		<b>478 967</b>	<b>361 212</b>
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>2 730 073</b>	<b>4 434 202</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby</b>	<b>038</b>	<b>0</b>	<b>367 231</b>
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	367 231
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>803 313</b>	<b>929 701</b>
<b>C.III.2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>803 313</b>	<b>929 701</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	109 848	116 016
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	16 195	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	677 270	813 685
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	13 996	8 580
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	9 092	8 461
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	210 159	313 517
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	444 023	483 127
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>071</b>	<b>1 926 760</b>	<b>3 137 270</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	534	355
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 926 226	3 136 915
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>074</b>	<b>298 638</b>	<b>330 804</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	85 602	85 349
D.3.	Příjmy příštích období	077	213 036	245 455

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2023)	Minulé účetní období (k 31.12.2022)
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>21 683 323</b>	<b>23 082 859</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>002</b>	<b>4 671 722</b>	<b>5 238 259</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>003</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 305 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 800 000	2 800 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	0	-495 000
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006	-300 000	0
<b>A.II.</b>	<b>Ažio a kapitálové fondy</b>	<b>007</b>	<b>1 393 061</b>	<b>1 276 116</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	1 393 061	1 276 116
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	268 203	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	1 124 858	891 908
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>018</b>	<b>593 580</b>	<b>537 858</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	593 580	537 858
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>021</b>	<b>185 081</b>	<b>250 724</b>
	<b>Menšinový vlastní kapitál</b>		<b>0</b>	<b>868 561</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		0	798 976
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		0	116 005
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		0	-42 751
<b>A.V.</b>	<b>Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>		<b>0</b>	<b>-3 669</b>
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>023</b>	<b>16 677 637</b>	<b>17 495 985</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>024</b>	<b>1 033</b>	<b>1 033</b>
B.4.	Ostatní rezervy	028	1 033	1 033
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>029</b>	<b>16 676 604</b>	<b>17 494 952</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>030</b>	<b>14 821 142</b>	<b>12 890 927</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	2 913 597	1 052 600
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	2 913 597	1 052 600
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	9 503 767	9 291 376
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	75 122	60 981
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	643 303	799 796
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	1 675 670	1 674 241
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	9 683	11 933
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	9 683	11 933
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>045</b>	<b>1 855 462</b>	<b>4 604 025</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046	0	2 000 000
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048	0	2 000 000
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	1 473 780	1 507 230
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	240 191	889 260
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	52 432	91 489
C.II.8.	Závazky ostatní	055	89 059	116 046
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	4 468	4 133
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	2 604	2 184
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	78 404	77 692
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	3 283	5 464
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	300	26 573
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>063</b>	<b>333 964</b>	<b>348 615</b>
D.1.	Výdaje příštích období	064	75 509	99 960
D.2.	Výnosy příštích období	065	258 455	248 655

V Praze dne 21.9.2023

.....  
Radim Passer  
předseda představenstva  
PASSERINVEST GROUP, a.s.

# Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 30.6.2023 (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 30.6.2023)	Minulé účetní období (k 30.6.2022)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	1 316 934	611 960
A.	Výkonová spotřeba	003	165 814	157 626
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	88 948	85 519
A.3.	Služby	006	76 866	72 107
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007	428 147	0
D.	Osobní náklady	009	52 365	44 820
D.1.	Mzdové náklady	010	38 341	32 771
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	14 024	12 049
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	13 155	11 352
D.2.1.	Ostatní náklady	013	869	697
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	247 247	206 334
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	247 370	206 334
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	247 370	206 334
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-123	0
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu		-10 885	334
III.	Ostatní provozní výnosy	020	5 078	4 147
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	1 800	274
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	3 278	3 873
F.	Ostatní provozní náklady	024	11 452	12 366
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	268
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	1 775	1 545
F.5.	Jiné provozní náklady	029	9 677	10 553
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>406 102</b>	<b>195 295</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	111 973	96 992
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	45 688	40 910
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	66 285	56 082
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	277 394	145 816
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	277 394	145 816
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	65 146	294 421
K.	Ostatní finanční náklady	047	62 442	30 707
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>048</b>	<b>-162 717</b>	<b>214 890</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>049</b>	<b>243 385</b>	<b>410 185</b>
L.	Daň z příjmů	050	58 304	74 037
L.1.	- splatná	051	84 309	50 302
L.2.	- odložená	052	-26 005	23 735
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>053</b>	<b>185 081</b>	<b>336 148</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>055</b>	<b>185 081</b>	<b>336 148</b>
	<b>Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře</b>		<b>185 081</b>	<b>332 024</b>
	<b>Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období</b>		<b>0</b>	<b>4 124</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období</b>	<b>056</b>	<b>1 488 246</b>	<b>1 007 854</b>

V Praze dne 21.9.2023

.....  
Radim Passer

předseda představenstva  
PASSERINVEST GROUP, a.s.

**Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč**  
za období od 1.1.2023 do 30.6.2023

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

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2023 - 30.6.2023	1.1.2022 - 30.6.2022
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 137 270	3 565 211
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	243 385	410 185
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	421 997	14 265
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	247 370	206 334
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-1 800	-6
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	165 421	48 824
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	11 006	-240 887
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	665 382	424 450
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-288 288	263 984
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	158 553	98 309
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-814 072	250 161
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	367 231	-84 486
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	377 094	688 434
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-277 394	-145 816
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	111 973	96 992
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	0	-59 089
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	211 673	580 521
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-57 123	-41 911
	Investice do obchodních podílů	-995 525	0
	Čistý příjem z pozbytí investice	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-409 250	-677 000
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 461 898	-718 911
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
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)	39 715	552 725
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	0	-306 712
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	-295 500
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	-11 212
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	39 715	246 013
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-1 210 510	107 623
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 926 760	3 672 834

V Praze dne 21.9.2023

.....  
Radim Passer  
předseda představenstva  
PASSERINVEST GROUP, a.s.

## Konsolidový přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2023 (v tis. Kč)

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

Položka	Oceňovací							Vlastní kapitál celkem	
	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře		Minoritní podíly
<b>01.01.2021</b>	4 000 000	0	0	402 722	14 853	18 335	4 435 910	1 059 030	5 494 940
Efekt zajišťovacího účetnictví					301 642		301 642	71 656	373 298
Výsledek hospodaření běžného období						503 266	503 266	9 854	513 120
Výplata OKF						0	0	-26 491	-26 491
Odkup minoritních podílů		-495 000				0	-495 000	-254 849	-254 849
Nákup vlastních akcií			-1 200 000				-1 200 000		-495 000
Snižování základního kapitálu			-1 200 000				-1 200 000		-1 200 000
<b>31.12.2021</b>	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	537 853	3 545 818	859 200	4 405 018
<b>01.01.2022</b>	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	537 853	3 545 818	859 200	4 405 018
Efekt zajišťovacího účetnictví					573 151		573 151	35 263	608 414
Výsledek hospodaření běžného období						250 729	250 729	-3 669	247 060
Výplata OKF						0	0	-22 233	-22 233
<b>31.12.2022</b>	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
<b>01.01.2023</b>	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
Efekt zajišťovacího účetnictví					232 950		232 950	-116 005	116 945
Výsledek hospodaření běžného období						185 079	185 079		185 079
Odkup minoritních podílů			-300 000	-116 005			-116 005	-752 556	-868 561
<b>31.12.2023</b>	2 800 000	0	-300 000	268 203	1 124 858	778 661	4 671 722	0	4 671 722

V Praze dne 21.9.2023

.....  
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 30.6.2023**

## **OBSAH**

1.	VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU .....	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	6
3.	ÚČETNÍ METODY .....	7
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek .....	7
b)	Dlouhodobý hmotný majetek .....	8
c)	Drobný majetek .....	8
d)	Finanční majetek .....	9
e)	Pohledávky .....	9
f)	Deriváty .....	9
g)	Zajišťovací účetnictví .....	10
h)	Vlastní kapitál .....	10
i)	Cizí zdroje .....	10
j)	Devizové operace .....	10
k)	Použití odhadů .....	11
l)	Účtování výnosů a nákladů .....	11
m)	Daň z příjmů .....	11
n)	Následné události .....	11
o)	Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období .....	11
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK .....	12
	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	12
	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	15
	Podíly ve společnostech .....	15
	ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč) .....	18
5.	ZÁSOBY .....	19
6.	POHLEDÁVKY .....	19
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY .....	20
8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....	20
9.	OSTATNÍ AKTIVA .....	20
10.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	20
11.	REZERVY .....	21
12.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	22
13.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	24
14.	DERIVÁTY .....	25
15.	BANKOVNÍ ÚVĚRY .....	26
16.	OSTATNÍ PASIVA .....	26
17.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	27
18.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	27
19.	VÝNOSY .....	31



20. OSOBNÍ NÁKLADY .....	31
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	31
22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	32
23. SOUDNÍ SPORY .....	32
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	32
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	33

## **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:

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

- 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 komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB1“).
- 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 se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy ALPHA, BETA, DELTA a G. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB2“).
- 4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy A, B, D a VILLAS. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB3“).
- 5) 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 (dále jen „FIN“).
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v současné době realizuje výstavbu nových bytových jednotek v blízkosti komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OLV“).
- 7) Gamma Building, s.r.o. (IČ: 174 17 805) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu GAMMA, která se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „GAM“).
- 8) Rezidence ARBORETUM, a.s. (IČ: 080 56 323) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu nových bytových jednotek v lokalitě Praha - Roztyly (dále jen „ARB“)

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

- 9) S-Investment, s.r.o. (IČ: 281 99 481) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá v budoucnu realizovat projekt výstavby domu pro seniory na Sedlčansku (dále jen „SIN“)

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 2), 3), 4), 5), 6), 7) a 8).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 50,00% podíl v obchodních korporaci 9).

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2023, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 30.6.2023 sestavena.

**Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:**

K 30. 6. 2023 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 % - podíl na hlasovacích právech).

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. 2023:**

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**

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákonu 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 2023 a 2022. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 1.7.2017.

Konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za kalendářní rok 2015.

### **Metoda konsolidace**

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou v případě společností pod rozhodujícím vlivem 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.

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. V případě pozbytí společnosti jsou zahrnuty obraty a výsledek hospodaření realizovaný do data pozbytí vlivu.

### **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.

Líší-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 řídicí 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. Doba odpisu je stanovena v rámci každé akvizice individuálně a zpravidla kopíruje zbývající dobu odepisování nabývaných nemovitostí, s přihlédnutím k dalším faktorům např. vlivu přecenění na reálné hodnoty a z toho vyplývajících následných zvýšených odpisů, ke stavu obsazenosti kupovaných objektů, plánovaných rekonstrukcí a následně k době potřebné k dosažení plné obsazenosti atd. Konsolidační rozdíl je vykázan v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 98 573 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BB2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o a BBC – Building B, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období činí 6 821 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 577 540 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BB2) a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018, z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021 a z akvizice společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s. a Gamma Building, s.r.o. v roce 2022. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 17 706 tis. Kč.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BBC - Building DELTA, s.r.o. (právní předchůdce společnosti BB2) v roce 2015 ve výši 8.951 tis. Kč. byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice, a to z důvodu, že nebyly identifikovány položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Dále byl proveden v roce 2020 jednorázový odpis záporného konsolidačního rozdílu z akvizice společnosti Rezidence Oliva, s.r.o. ve výši 1 266 tis. Kč.

V roce 2021 došlo v souvislosti s prodejem společnosti Nová Karolina Park, a.s. k vyřazení souvisejícího konsolidačního rozdílu.

### **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 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 80 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 jsou součástí pořizovací ceny, na základě rozhodnutí účetní jednotky, zejména u významných rekonstrukcí financovaných bankovním účelovým úvěrem.

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 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 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) Drobný majetek**

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

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

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

#### **d) Finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, 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 zaúčtovaný jako opravná položka.

#### **e) Pohledávky**

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

#### **f) 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 jako změna stavu vlastního kapitálu prostřednictvím účtu 414 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.

## **g) Zajišťovací účetnictví**

Obchodní korporace BB1, BB2, BB3 a GAM, které jsou součástí konsolidačního celku, jsou z titulu své činnosti vystaveny 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. Tyto obchodní korporace čerpaly úvěry 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 zajištěné, neboť inkaso nájmů 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 obchodních korporací, využívají společnosti možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají výše uvedené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se uvedené společnosti rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové 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.

V rámci fúze obchodních korporací BB1, BB2 a BB3 došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

Spolu s refinancováním bankovního úvěru společnost uzavřela nové derivátové transakce zajišťující budoucí úrokové platby a při účtování reálné hodnoty IRS derivátů aplikuje zajišťovací účetnictví.

## **h) 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.

## **i) 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.

## **j) 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.

### **k) 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.

### **l) Účtování výnosů a nákladů**

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

### **m) 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.

### **n) 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 této příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

### **o) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období**

Spolu s refinancováním bankovních úvěrů společností uzavřely nové derivátové transakce zajišťující budoucí úrokové platby a při účtování reálné hodnoty IRS derivátů nově aplikuje zajišťovací účetnictví.

Žádné změny účetních metod 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	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0
Software	14 788	1 468	0	0	1 198	17 454
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	14 552	0	0	0	104	14 656
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	1 302	301	0	0	-1 302	301
<b>Celkem 06/2023</b>	<b>30 642</b>	<b>1 769</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 411</b>
Celkem 12/2022	28 060	8 918	254	0	-6 590	30 642

##### **OPRÁVKY**

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v konsolidaci	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Software	-8 098	-1 658	0	0	0	0	-9 756	0	7 698
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-8 154	-621	0	0	0	0	-8 775	0	5 881
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	301
<b>Celkem 06/2023</b>	<b>-16 252</b>	<b>-2 279</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18 531</b>	<b>0</b>	<b>13 880</b>
Celkem 12/2022	-12 099	-3 899	-254	0	0	0	-16 252	0	14 390

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

### **POŘIZOVACÍ CENA**

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 733 174	0	-45 119	0	0	1 688 055
Stavby	16 724 164	55 247	-49 640	0	0	16 729 771
Hmotné movité věci a jejich soubory	348 324	421	0	0	-2 964	346 051
Umělecká díla	869	0	0	0	0	869
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	5 315	3 521	0	0	-1 997	6 839
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	126 567	95 616	0	0	0	222 183
<b>Celkem 12/2022</b>	<b>18 938 413</b>	<b>154 805</b>	<b>-49 640</b>	<b>0</b>	<b>-4 691</b>	<b>18 993 768</b>
Celkem 12/2022	15 964 422	473 660	2 874 998	-274	-374 393	18 938 413

### **OPRÁVKY**

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v konsolidaci	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0		0	0	0	0	0	1 668 005
Stavby	-3 444 136	-235 216	0	0	0	0	-3 679 352		13 050 419
Hmotné movité věci a jejich soubory	-223 594	-9 875	0	0	0	0	-233 469	0	112 582
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	869
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	6 839
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	222 183
<b>Celkem 12/2022</b>	<b>-3 667 730</b>	<b>-245 091</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 912 821</b>	<b>0</b>	<b>15 080 947</b>
Celkem 12/2022	-3 116 614	-493 835	-57 555	0	274	0	-3 667 730	0	15 270 683

- a) Software - jedná se především o SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládní prvků v budovách.

**PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba**  
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2023

- b) Jiný DNM – jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti lokality Brumlovka, které si pro další rozvoj této lokality objednala mateřská firma. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

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 rámci fúzí společností BB2, BB3 došlo v minulých letech a ve sledovaném období k započtení oprav a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností.

Položky uvedené v Změně stavu minulého období v konsolidaci představují konsolidaci položek dlouhodobého majetku spojeného s akvizicí společností Rezidence ARBORETUM, a.s. a Gamma Building, s.r.o. v roce 2022.

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 nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31.12.2022 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2022 a 2021.

**Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku**

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2022	Ocenění 2021	Rozdíl 2022 x 2021		Kurz 2022	Ocenění 2022	Kurz 2021	Ocenění 2021	Rozdíl 2022 x 2021
ALPHA	48 200	45 800	2 400	105,24 %	24,115	1 162 343	24,860	1 138 588	23 755
BETA	68 300	65 700	2 600	103,96 %	24,115	1 647 055	24,860	1 633 302	13 753
DELTA	157 800	162 500	-4 700	97,11 %	24,115	3 805 347	24,860	4 039 750	-234 403
BBCG	19 800	21 500	-1 700	92,09 %	24,115	477 477	24,860	534 490	-57 013
BBCA	83 400	85 900	-2 500	97,09 %	24,115	2 011 191	24,860	2 135 474	-124 283
BBCB	58 000	57 500	500	100,87 %	24,115	1 398 670	24,860	1 429 450	-30 780
BBCD	12 100	11 900	200	101,68 %	24,115	291 792	24,860	295 834	-4 043
VILLAS	21 500	22 000	-500	97,73 %	24,115	518 473	24,860	546 920	-28 448
Filadelfie	180 300	179 200	1 100	100,61 %	24,115	4 347 935	24,860	4 454 912	-106 978
Brumlovka	22 200	22 200	0	100,00 %	24,115	535 353	24,860	551 892	-16 539
<b>Celkem</b>	<b>671 600</b>	<b>674 200</b>	<b>-2 600</b>	<b>99,61 %</b>	<b>24,115</b>	<b>16 195 634</b>	<b>24,860</b>	<b>16 760 612</b>	<b>-564 978</b>
GAMMA	95 200	0	95 200	X	24,115	2 295 748	24,860	0	2 295 748
ARB*	x	x	x	x	x	620 000	x	x	x
<b>Celkem</b>	<b>766 800</b>	<b>674 200</b>	<b>92 600</b>	<b>113,73 %</b>	<b>X</b>	<b>19 111 382</b>	<b>X</b>	<b>16 760 612</b>	<b>1 730 770</b>

\* Ocenění developerského projektu residuální hodnotou k datu akvizice.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny v porovnání s minulým obdobím mírně poklesla, a to o 2 600 tis.

EUR (0,39 %), meziroční snížení hodnoty v přepočtu na CZK je dáno do jisté míry poměrně významným posílením CZK vůči EUR v průběhu roku 2022. Mimo toto porovnání stojí ocenění budovy GAMMA, která byla pořízena až v roce 2022.

Snížení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména méně pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále drobným poklesem obsazenosti na některých objektech.

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

### ***Podíly ve společnostech***

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BB1, BB2, BB3 a GAM, komerční nemovitosti v oblasti administrativního komplexu Brumlovka v Praze 4 – Michli a prostřednictvím obchodní korporace ARB rezidenční projekt představující pozemky a související výdaje s přípravné fází. Dále do roku 2021 vlastnila společnost NKP, která je vlastníkem administrativní budovy v Ostravě. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti FIN založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že společnost jedná ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou, jsou vykazovány níže uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75).

Společnost eviduje podíly v nabývací ceně. V rámci konsolidačního celku jsou podíly konsolidovaných společností standardně vyloučeny a nejsou tedy uvedeny v následujícím přehledu, který obsahuje pouze podíly vlastněné mateřskou společností ve společnostech mimo konsolidační celek. Údaje jsou uvedeny včetně příplatků do Ostatních kapitálových fondů.

**PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba**  
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2023

Přehled podílů držených mateřskou společností v obchodních korporacích mimo konsolidační celek. (hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč).

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 06/2023	Výše podílu v % 06/2023	Výše podílu 12/2022	Výše podílu v % 12/ 2022
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	10 000	11,00	10 000	11,00
Omega Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 404	1,00	9 404	1,00
Roztly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	7 960	11,00	7 960	11,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	604	1,00	604	1,00
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	560	1,00
Ichthyus Brumlovka	Praha 4, Želetavská 1525/1	70	1,00	70	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50	1,00	50	1,00
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
BB C Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	0,10	20	0,10
Fleksi prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
<b>Celkem</b>		<b>28 818</b>		<b>28 818</b>	

Ve sledovaném období nebyly realizovány žádné transakce, které by měly za následek změnu stavu hodnoty podílů.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

**PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.**

Podíl je 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 12. května 2022. 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 12. května 2042 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 12. května 2022. Datum vzniku zástavního práva: 23. května 2022

**PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.**

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 04172108 (dále jen Společnost), ze dne 19. 10. 2022 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č.p. 679, PSČ 783 44 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definováni v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Finančnickým stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 29. 9. 2022 uzavřené mezi, mimo jiné, Společností jako dlužníkem a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 19. 10. 2022 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. Datum vzniku zástavního práva: 9. listopadu 2022.

**PASSERINVEST BBC 3, 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 14. října 2021. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu ani podíl zcizit jinak než v souladu s takovou zástavní smlouvou. 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 14. října 2041 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 14. října 2021. Den vzniku zástavního práva: 14. října 2021

**Gamma Building, s.r.o.**

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsané ve firemním rejstříku vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m (dále jen "Banka"), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené mezi Bankou jako zástavním věřitelem, společností IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o. jako zástavcem a společností Gamma Building, s.r.o. jako dlužníkem dne 31. srpna 2022 (dále jen "Smlouva") za účelem zajištění veškerých existujících nebo budoucích, podmíněných nebo nepodmíněných dluhů včetně veškerého příslušenství vzniklých na základě smlouvy o úvěru účet č. AT66 3400 0000 1391 4312 ze dne 31. srpna 2022, až do 31. prosince 2033 a do celkové výše 73.882.000,-- EUR

**PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba**  
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2023

a příslušenství. K podílu společníka IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o. je sjednán zákaz zatížení a zcizení jako věcné právo ve prospěch Banky na základě Smlouvy, a to do úplného uspokojení zajištěných dluhů, nejdéle však do 31. prosince 2033. Datum vzniku zástavního práva: 8. září 2022

## ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a PASSERINVEST FINANCE, a.s. poskytují v rámci Koncernu PASSERINVEST zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu PASSERINVEST. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k datu 30.6.2023 činí 3 052 000 tis. Kč (minulé období 2 642 750 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

### Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	30.06.2023	31.12.2022	Rozdíl
PST – Project A, a.s.	285 000	285 000	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	225 000	0
BB C Orion, a.s.	199 000	157 000	42 000
FLEKSI prostor, a.s.	140 000	110 000	30 000
Omega Brumlovka, a.s.	100 000	85 000	15 000
Ichtys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
Radim Passer	10 000	10 000	0
S-Investment, s.r.o.	0	8 750	-8 750
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
<b>Celkem</b>	<b>991 000</b>	<b>912 750</b>	<b>78 250</b>

### Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	30.06.2023	31.12.2022	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	1 068 000	792 000	276 000
Omega Brumlovka, a.s.	465 000	450 000	15 000
Office Park Roztyly, a.s.	290 000	265 000	25 000
RPB II., a.s.	130 000	130 000	0
Híla Brumlovka, s.r.o.	95 000	80 000	15 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	13 000	0
Rezidence ARBORETUM, a.s.	0	0	0
Arboretum B2, s.r.o.	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>2 061 000</b>	<b>1 730 000</b>	<b>331 000</b>

<b>Celkem</b>	<b>3 052 000</b>	<b>2 642 750</b>	<b>409 250</b>
---------------	------------------	------------------	----------------



Zápůjčky a úvěry poskytované společností PASSERINVEST GROUP, a.s. do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Výjimkou je zápůjčka do společnosti Gamma Building, s.r.o., která je podřízena bankovnímu úvěru. Vnitroskupinové zápůjčky jsou obvykle úročeny sazbou 0,1 % p.a., vyjma zápůjčky fyzické osobě p. Radimu Passerovi, která je úročena sazbou ve výši 4,15 % p.a. Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s. jsou úročeny sazbou 5,88 % p.a., Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je 31.12.2028 s možností předčasných splátek bez omezení.

## **5. ZÁSoby**

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o. eviduje k rozvahovému dni zásoby v podobě nedokončené výroby ve výši 0 tis. Kč (minulé období 367 231 tis. Kč). Předmětem stavu nedokončené výroby v minulém období je bytový komplex Oliva a Olivka (dokončeno počátkem roku 2023, kdy dominantní objem představují byty v objektu Oliva určené k prodeji). Poměrná část výdajů souvisejících s těmito byty byla v minulém účetním období přesunuta z nedokončeného majetku do nedokončené výroby. Ve sledovaném období došlo k finálnímu vypořádání prodeje veškerých bytů a promítnutí do tržeb společnosti. Do dlouhodobého majetku společnosti byly současně zařazeny výdaje související s doplňkovým objektem Olivka, kde je umístěna mateřská škola a veřejně přístupný model železnice. Objekt Olivka není momentálně určen k prodeji a je provozován společností.

## **6. POHLEDÁVKY**

### **Dlouhodobé pohledávky**

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

### **Krátkodobé pohledávky**

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 803.313 tis. Kč (minulé období 929.701 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 109.848 tis. Kč (minulé období 116.016 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nespacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 16.195 tis. Kč představují zejména úroky ze zápůjčky ze společnosti FIN do společnosti Roztyly Plaza, které byly splaceny v období 07/2023 a dále úroky ze zápůjček ze společnosti PSG do ostatních společností mimo konsolidační celek splatné na konci roku 2023. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 13.996 tis. Kč (minulé období 8.580 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 9.092 tis. Kč (minulé období 8.461 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 444.023 tis. Kč (minulé období 483.127 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 210.159 tis. Kč (minulé období 313.517 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtovány v následujícím účetním období.

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období byly rozpuštěny opravné položky k nedobytným pohledávkám ve výši 123 tis. Kč. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 4.666 tis. Kč (minulé období 4. 789 tis. Kč).

## 8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1.926.760 tis. Kč (minulé období 3.137.270 tis. Kč).

Část finančních prostředků na běžných účtech jsou předmětem zajištění bankovních úvěrů viz. bod 15.

## 9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 85.602 tis. Kč (minulé období 85.349 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 213.036 tis. Kč (minulé období 245.455 tis. Kč).

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zůstatek k 30. 6. 2023
Základní kapitál	4.000.000	2.800.000	2.800.000
Vlastní akcie a podíly	-495.000	-495.000	
Změny základního kapitálu	-1 200.000	0	-300.0000
Ostatní kapitálové fondy	384.208	384.208	268.203
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	318.757	891.908	1.124.858
Výsledek hospodaření minulých let	30.458	537.858	593.580
Výsledek hospodaření běžného účetního období	507.395	250.724	185.081
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>3.545.818</b>	<b>4.369.698</b>	<b>4.671.722</b>
<b>Menšinový podíl</b>	<b>859.200</b>	<b>868.561</b>	<b>0</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>4.405.018</b>	<b>5.238.259</b>	<b>4.671.722</b>

Základní kapitál mateřské společnosti zapsaný v OR se skládá z 5.600 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

V průběhu roku 2021 došlo ke snížení základního kapitálu mateřské společnosti o 1 200 000 tis. Kč na hodnotu ve výši 2 800 000 tis. Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům v následujících obdobích a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. V rámci změny vlastnické struktury dále došlo k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč. Snížení základního bylo zapsáno v obchodním rejstříku k datu 31.1.2022.

Valná hromada mateřské společnosti rozhodla dne 1. března 2023 o snížení základního kapitálu takto:

Základní kapitál společnosti se snižuje o 300 000 000 Kč, to jest z částky 2 800 000 000 Kč na částku 2 500 000 000 Kč, a to zrušením všech 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč, které jsou ve vlastnictví společnosti.

Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude převedena ve prospěch účtu 419 Změny základního kapitálu. Z účtu 419 bude tato stejná částka odúčtována souvztažně spolu s vyřazením vlastních akcií z oběhu v pořizovací ceně z účtu 252 - Vlastní akcie. O rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou zrušených akcií bude snížen nerozdělený zisk minulých let účet 428 - Nerozdělený zisk minulých let.

Účelem snížení základního kapitálu je vyřešení situace, kdy má společnost ve vlastnictví vlastní akcie.

Snížení základního bylo zapsáno v obchodním rejstříku k datu 30.7.2023. Z tohoto důvodu je k rozvahovému dni hodnota snížení ZK evidována v rozvahové položce „Změny základního kapitálu“.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem a reálnou hodnotu IRS derivátu sloužící k zajištění peněžních toků z úroků včetně odložené daně ve výši 1.124.858 tis. Kč (minulé období 1.007.913 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál v minulých obdobích představuje níže uvedené podíly externího investora: PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018. Zpětný nákup se uskutečnil v období 01/2023.

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

## 11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 30.6.2023
Zákonné	0	0	0
Ostatní	2.005	1.033	1.033

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka částí daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období nedošlo tudíž k žádné změně stavu. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 1.033 tis. Kč.

## 12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 14.821.142 tis. Kč (minulé období 12.890.927 tis. Kč).

Společnost FIN realizovala do rozvahového dne vydání sedmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31.3.2023 (2 000 000 tis. Kč – v minulém období evidováno v krátkodobých závazcích). Ostatních šest emisí je aktivních (2 913 597 tis. Kč – evidováno v dlouhodobých závazcích). Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

### 1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31.3.2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	01.04.2017
Datum splatnosti	31.3.2023
Call opce	nevyužito
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

3. Emise realizované v období 2023

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	750 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	04.01.2023	31.01.2023	31.03.2023
Datum splatnosti	30.06.2027	31.01.2030	31.03.2028
Call opce	31.12.2024 či později	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

#### Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2023 a 31.12. 2022 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2023 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2023 budou zveřejněny nejpozději do 30.9.2023.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 9.503.767 tis. Kč (minulé období 9.291.376 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 13.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu snížení základního kapitálu vůči akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednájí ve shodě, v celkové výši 643.303 tis. Kč (minulé období 799.796 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 9.683 tis. Kč (minulé období 11.993 tis. Kč). Snížení hodnot v průběhu sledovaného období odráží částečnou úhradu závazků vůči akcionářům. Závazky jsou splatné do 31.12.2031.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tři měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 75.122 tis. Kč (minulé období 60.981 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1.675.670 tis. Kč (minulé období 1.674.241 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

### 13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 1.855.462 tis. Kč (minulé období 4.604.025 tis. Kč) v následující struktuře.

Ostatní dluhopisy ve výši 0 tis. Kč (minulé období 2.000.000 tis. Kč) – v minulém období emise dluhopisů vydaná společností FIN v roce 2017, splatná v roce 2023. Podrobněji specifikováno v sekci Dlouhodobé závazky.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 30.6.2024, v hodnotě 1.473.780 tis. Kč (minulé období 1.507.230 tis. Kč). Snížení hodnoty v průběhu sledovaného období je dáno zejména prodloužením splatnosti v rámci refinancování původního úvěru na společnosti BB1.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 52.432 tis. Kč (minulé období 91.489 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Na ostatních krátkodobých závazcích jsou z pohledu skupiny nevýznamné nebo trvale se opakující položky (závazky z měsíčních mezd k zaměstnancům a z toho vyplývající závazky ze zdravotního a sociálního zabezpečení).

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 78.404 tis. Kč (minulé období 77.692 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 240.191 tis. Kč (minulé období 889.260 tis. Kč). Meziroční pokles je způsoben vyúčtováním záloh na prodej bytových jednotek v rámci výstavby bytového komplexu Oliva.

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 3.283 tis. Kč (minulé období 5.464 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 300 tis. Kč (minulé období 26.573 tis. Kč) eviduje v minulém období konsolidační celek především závazky ze čtvrtletního vypořádání dluhopisů na společnosti FIN.

K rozvahovému dni neměly obchodní korporace konsolidačního celku krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

## 14. DERIVÁTY

Společnosti ve skupině mají uzavřené následující druhy derivátů. Úrokové swapy (IRS) jsou a Forwardové měnové deriváty (FX), které jsou v účetní závěrce vykazovány jako deriváty k obchodování.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů

Společnost	Položka	k 30.6.2023			k 31.12.2022		
		Smluvní/ Nominální (tis.EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis.EUR)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BB1	IRS – úrokový swap (od 30.4.2022 do 31.10.2028)	81 431	132 303	0	81 431	136 310	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29.7.2022 do 31.10.2028)	11 900	21 768	0	11 900	22 648	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 20.3.2023 do 30.10.2028)	40 000	7 677	0	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30.12.2022 do 30.9.2025)	51 914	21 126	0	51 914	11 533	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 27.2.2023 do 30.9.2025)	7 700	136	0	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 26.6.2023 do 30.9.2025)	250	0	-8	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30.12.2022 do 30.9.2025)	51 914	16 688	0	51 914	6 824	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 27.2.2023 do 30.9.2025)	7 700	141	0	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 26.6.2023 do 30.9.2025)	250	5	0	0	0	0
BB3	IRS – úrokový swap (od 31.10.2022 do 31.10.2028)	80 625	241 551	0	80 625	265 922	0
IRS celkem		333 684	441 395	-8	277 784	443 237	0

## 15. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

### Stav k 30.6.2023

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	CZK (splatnost do 1 roku)	CZK (splatnost do 5 let)	CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	23,730	139 863	3 318 927	121 913	487 652	2 709 373
BB2	Česká spořitelna	23,730	160 790	3 815 547	116 129	464 516	3 234 892
BB3	UniCredit Bank	23,730	114 375	2 714 119	106 785	427 140	2 180 194
GAM	Raiffeisen Landesbank	23,730	47 575	1 128 955	1 128 953	0	0
<b>CELKEM</b>		<b>23,730</b>	<b>462 603</b>	<b>10 977 547</b>	<b>1 473 780</b>	<b>1 379 308</b>	<b>8 124 459</b>

### Stav k 31.12.2022

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK (splatnost do 1 roku)	tis. CZK (splatnost do 5 let)	tis. CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,115	134 431	3 241 810	123 891	495 563	2 622 356
BB2	Česká spořitelna	24,115	148 325	3 576 869	107 306	429 224	3 040 339
BB3	UniCredit Bank	24,115	116 625	2 812 412	108 518	434 070	2 269 824
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,115	48 414	1 167 515	1 167 515	0	0
<b>CELKEM</b>		<b>24,115</b>	<b>447 795</b>	<b>10 798 606</b>	<b>1 507 230</b>	<b>1 358 857</b>	<b>7 932 519</b>

Ve sledovaném období došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 178 941 tis. Kč, a to zejména z důvodu navýšení úvěru v rámci refinancování na společnosti BB1 a vlivem běžných splátek. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.) S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 30.6.2023 a k 31.12.2022 plněny.

Úvěry jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou vázanou na EURIBOR zvýšenou o fixní marži. K zajištění úrokového rizika mají společnosti sjednané úrokové swapy (IRS) viz. bod. č. 14.

## 16. 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 75.509 tis. Kč (minulé období 99.960 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů, 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 nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 258.455 tis. Kč (minulé období 248.655 tis. Kč).



## 17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 176.324 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	30.6.2023		31.12.2022	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 445 583	0	1 476 872
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	886	0	910	0
Rezervy	196	0	196	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	170 548	0	152 287
Úrokový SWAP	0	94 123	0	84 137
Daňová ztráta z minulých let	33 502	0	37 949	0
Celkem	34 584	1 710 254	39 055	1 713 296
Netto		1 675 670		1 674 241

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1.675.670 tis. Kč (minulé období 1.674.241 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 1.429 tis. Kč, a to zejména vlivem souvisejícím s rozdílem účetních a daňových zůstatkových cen dále nárůstem odloženého daňového závazku z titulu aplikace zajišťovacího účetnictví a snížení pohledávky z titulu daňových ztrát minulých let.

## 18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Konsolidační celek eviduje 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**

<b>Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.</b>	<b>Částka garance</b>
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 22.3.2021 SML-01-2021-12 (Flexi - B) Ručitelské prohlášení ze dne 22.3.2021 - uloženo u NS SML-41-2021-17	255 728,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9.5.2022 SML-01-2022-54 (Flexi - Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9.5.2022 - uloženo u NS SML-02-2022-12	337 057,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20.5.2022 SML-01-2022-61 (Flexi - Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20.5.2022 - uloženo u NS SML-03-2022-9	235 227,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29.11.2022 SML-01-2022-99 (finanční záruka PST za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu Roztyly Plaza) - fee počítáno od 31.8.2022 Finanční záruky poskytnuta dne 31.8.2022 pod dokumentem "Patronage Agreement" ze dne 31.8.2022 (článek 2 smlouvy) - uloženo SML-01-2022-93	240 000 000,00 Kč

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. realizovala do rozvahového dne vydání sedmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31.3.2023. Ostatních šest emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST. Ručitelem u všech emisí je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31.3.2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	01.04.2017
Datum splatnosti	31.3.2023
Call opce	nevyužito
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	Kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

**PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba**  
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2023

3. Emise realizované v období 2023

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	750 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	04.01.2023	31.01.2023	31.03.2023
Datum splatnosti	30.06.2027	31.01.2030	31.03.2028
Call opce	31.12.2024 či později	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

**B. JINÉ ZÁVAZKY**

**4) 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 5 vozidel. Měsíční splátka činí celkem 126 tis. Kč bez DPH.

**5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x UniCredit Fleet Management, s.r.o.**

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 vozidla. Měsíční splátky činí celkem 258 tis. Kč bez DPH.

**6) Gamma Building, s.r.o.**

Společnost se v nájemní smlouvě zavázala vynaložit v době trvání nájemní smlouvy vynaložit finanční prostředky na provedení úprav, technického zhodnocení a interiérového vybavení v celkové výši do 250 000 tis. Kč.

## 19. VÝNOSY

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

	06/2023		06/2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	1 316 934	0	611 960	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 800	0	274	0
Ostatní provozní výnosy	3 278	0	3 873	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	-10 885	0	334	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	111 973	0	96 992	0
Ostatní finanční výnosy	65 146	0	294 421	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>1 488 246</b>	<b>0</b>	<b>1 007 854</b>	<b>0</b>

Celkovou hodnotu výnosů ve sledovaném období zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč, která je součástí tržeb z prodeje služeb. Dalšími významnými položkami provozních výnosů jsou zejména nájemné a související služby. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společnostem mimo konsolidační celek a úroky z vkladů na bankovních účtech. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

## 20. OSOBNÍ NÁKLADY

	06/2023	06/2022
Průměrný počet zaměstnanců	63	62
Mzdy	38.341	32 771
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	13.155	11 352
Sociální náklady	869	697
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>52.365</b>	<b>44 820</b>

## 21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují nárůst o 704 974 tis. Kč. Meziroční zvýšení ovlivňuje zejména, již zmíněné, vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč. Dále se jedná o navýšení tržeb související se zařazením společnosti GAM do konsolidačního celku.

Položka Služby v celkové výši 76 866 tis. Kč (minulé období 72 107 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním navýšením stojí především rozšíření konsolidačního celku o společnost GAM a dále zvýšení cen nakupovaných služeb. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 247 370 tis. Kč (minulé období 206 334 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 277 394 tis. Kč (minulé období 145 816 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Dále se do nákladů promítá změna stavu derivátů vykazovaná v ostatních provozních výnosech a nákladech.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	06/2023	06/2022
Audit účetních závěrek	1 012	350
Účetní a daňové poradenství	22	53
Jiné neauditorské služby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 034</b>	<b>403</b>

## 22. 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.

Mateřská společnost eviduje dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu. Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer a Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritnímu akcionáři jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“.

Mateřská společnost a společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. poskytují zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek.

Mateřská společnost poskytuje služby projektového řízení, správy majetku a zprostředkovatelské služby spřízněným stranám v rámci Koncernu PASSERINVEST. Jedná se o služby pro společnosti, které stojí mimo konsolidační celek.

## 23. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

## 24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 30.6.2023 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 185 081 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 671 722 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30.6.2023 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

## **25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

K datu 30.7.2023 bylo do obchodního rejstříku zapsáno snížení základního kapitálu mateřské společnosti z 2.800.000 tis. Kč na 2.500.000 tis. Kč.

Sestaveno dne:

21.9.2023

Jméno a podpis  
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,  
předseda představenstva

