



KONSOLIDOVANÁ
VÝROČNÍ
ZPRÁVA
2019



I. ÚVOD

SLOVO RADIMA PASSERA

V roce 2019 jsme pokračovali ve strategii revitalizace a rekonstrukce objektů, které jsme již dříve koupili zpět do našeho vlastnictví. Zahájili jsme celkovou rekonstrukci Budovy B v pražském BB Centru a zároveň jsem rád, že společnost MONETA Money Bank úspěšně dokončila své nastěhování do zrekonstruované Budovy A, která se stala jejím novým sídlem. Z obchodního hlediska se podařilo úspěšně pronajmout poslední volné kancelářské prostory v BB Centru novým nájemcům a současně mnoho stávajících nájemců expandovalo. Celková pronajatost dokončených budov BB Centra v konsolidačním celku se tak ke konci roku 2019 dostala na 99,7 %. Lokalitu BB Centra neustále budujeme a zdokonalujeme tak, aby byla trvale atraktivní a poskytovala veškerý komfort živé městské čtvrti. Řada společností zde sídlí již mnoho let a nové přicházejí. To je pro nás důkazem, že naše práce a snaha má smysl. Obchodních úspěchů jsme dosáhli také v ostravském projektu Nova Karolina Park, kde celková pronajatost činila ke konci roku 91 %. V pražském projektu Nové Roztyly jsme se i nadále věnovali přípravě našich komerčních projektů. Zároveň jsme zde realizovali další postupnou rekultivaci zanedbaných ploch a otevřeli veřejnosti dvě nová outdoorová hřiště - workoutové a fitness. Kultivace a rozvoj veřejného prostoru je směr, kterým se rozhodně chceme i nadále ubírat, a vnímáme jej jako nedílnou součást naší strategie prosperujícího urbanistického developera. Současně jsme se v roce 2019 nadále intenzivně věnovali přípravě studie dopravní infrastruktury týkající se rozvoje sítě dálnic, železnic i pražského metra, neboť u tohoto celospolečenského tématu vnímáme významný deficit ve vizi a budoucnosti České republiky. Studii jsme také postupně představili všem kompetentním politickým stranám a institucím. Jsem Pánu Bohu nesmírně vděčný, že se nám také podařilo vybudovat nové Společenské centrum s modlitebnou v Sedlčanech,



kteří bude sloužit široké veřejnosti. I toto vnímám jako další podporu rozvoje kvalitního života v České republice. Velmi si vážím spolupráce celého týmu kolegů a kolegyně, vážím si loajality i dosažených výsledků a v neposlední řadě jejich profesionální práce, kterou odvádějí napříč všemi profesními obory v rámci našeho Koncernu.

Radim Passer
zakladatel & CEO
PASSERINVEST GROUP, a.s.

OBSAH

I. ÚVOD	4
SLOVO RADIMA PASSERA	4
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2019	7
OCENĚNÍ	10
POPIS SKUPINY	12
ORGANIGRAM	13
II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA	14
PRAŽSKÉ BB CENTRUM A OSTRAVSKÝ PROJEKT NOVÁ KAROLINA PARK	14
MAPA BB CENTRA	20
BUDOVY BB CENTRA	22
BUDOVA NOVÁ KAROLINA PARK	32
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.	33
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.	33
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST	34
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.	35
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	50
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	54
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2019	58
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	84
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ	86
III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK	88
BB CENTRUM – DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI	88
NOVÉ ROZTYLY	90
IV. ZÁVĚR	92
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	92
NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST	98
KONTAKT	102
ZÁVĚREČNÁ CITACE RADIMA PASSERA	103

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2019



Přestěhování MONETA Money Bank do Budovy A



Refinancování projektu Nová Karolina Park v Ostravě

Expanze společnosti Verizon o více než 1 000 m²
v Nová Karolina Park

Zahájení rekonstrukce Budovy B

Revitalizace pěší lávky přes Vyskočilovu ulici

100% obsazenost budovy Beta



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2019



Unikátní multimediální showroom
BB Centra – BB Centroom

OCENĚNÍ



PASSERINVEST GROUP – Nejobdivovanější firma v oblasti nemovitostí (CZECH TOP 100)



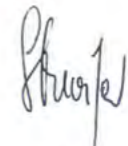
Rekonstrukce Budovy A – **1. místo** v soutěži CIJ Awards v kategorii Rekonstruované kanceláře


100 obdivovaných firem České republiky roku 2019

PASSERINVEST
GROUP

Společnost
PASSERINVEST GROUP, a.s.

se umístila na 3. místě v žebříčku
100 obdivovaných firem České republiky
roku 2019


Ing. Jan Struž
předseda
CZECH TOP 100



PASSERINVEST GROUP – 3. místo v žebříčku 100 nejobdivovanějších firem České republiky (CZECH TOP 100)

POPIS SKUPINY

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato výroční zpráva, jsou dále označovány jako Konsolidovaná Skupina nebo také jako konsolidační celek. Tyto společnosti jsou základem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této výroční zprávě označeno jako Koncern PASSERINVEST. Konsolidující entita, společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje projektové řízení všem společnostem Koncernu PASSERINVEST a se společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se rovněž podílí na vnitroskupinovém financování.

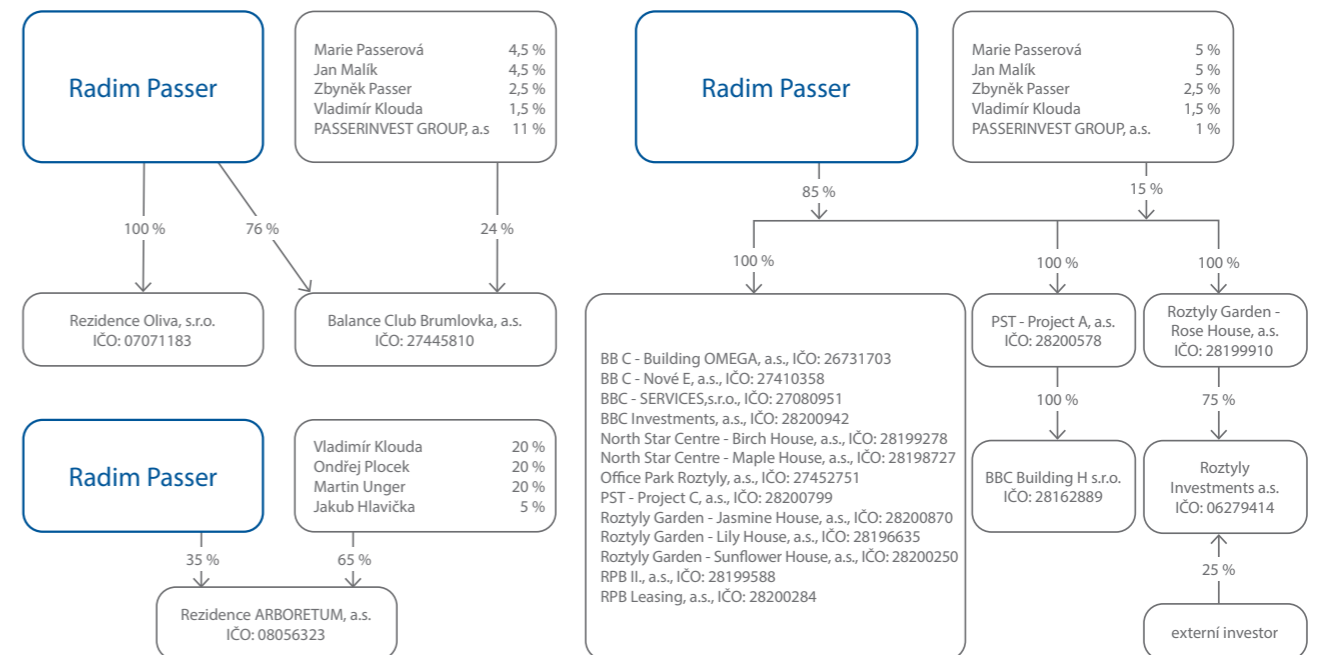
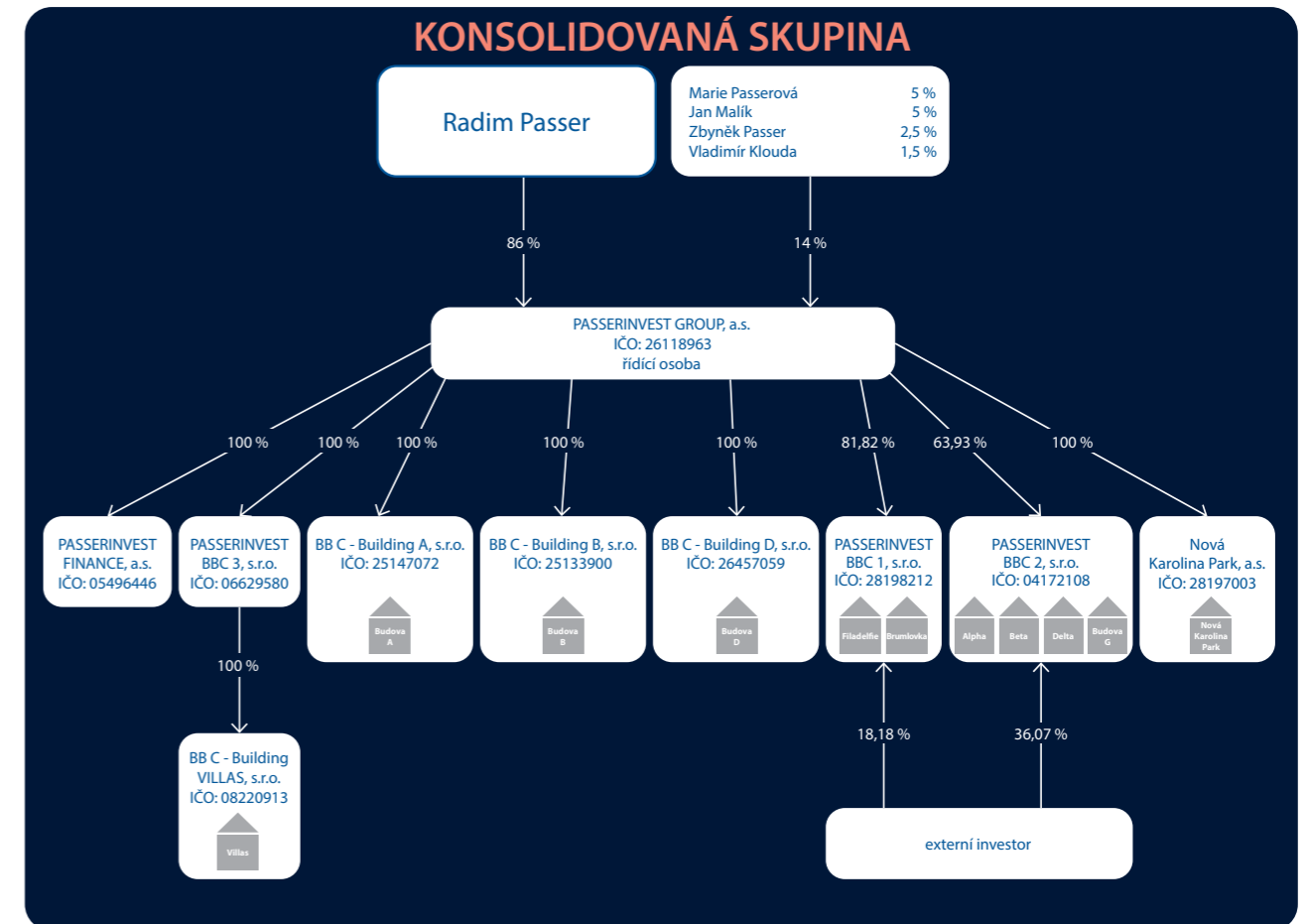
Vzhledem ke komplexním vazbám mezi společnostmi Koncernu PASSERINVEST se tato výroční zpráva ve své třetí části věnuje také aktivitám mimo vlastní konsolidační celek. Druhá část výroční zprávy se vztahuje pouze ke Konsolidované Skupině.

Historie Koncernu PASSERINVEST sahá na začátek devadesátých let minulého století a čítá realizaci desítek realitních projektů. Strategickou činností Koncernu PASSERINVEST jsou zejména investice (developerské i investiční) v lokalitě BB Centrum v Praze 4, se kterou je především spojován, a kterou dlouhodobě rozvíjí. Dále stojí Koncern PASSERINVEST za rozsáhlým pražským projektem u stanice metra C Roztyly a kancelářskou částí projektu Nová Karolina v Ostravě.

„Díky výborné obsazenosti budov a refinancování ostravského projektu vytvořila Konsolidovaná Skupina v roce 2019 solidní likviditní rezervu pro budoucí období.“

Ondřej Plocek, finanční ředitel, PASSERINVEST GROUP, a.s.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

PRAŽSKÉ BB CENTRUM A OSTRAVSKÝ PROJEKT NOVÁ KAROLINA PARK



BB Centrum

BB Centrum v Praze 4, rozkládající se na ploše 25 hektarů, patří mezi nejrozsáhlejší a neúspěšnější projekty svého druhu ve střední Evropě z pohledu developmentu budovaného jediným investorem. Koncern PASSERINVEST buduje a rozvíjí BB Centrum na principu městského urbanismu již od roku 1998. BB Centrum tvoří 12 administrativních budov, které doplňují 2 rezidenční projekty, budova Brumlovka s unikátním fitness a wellness centrem, Křesťanská střední a základní škola Elijáš, školní pavilon a Společenské centrum Bethany s Křesťanskou mateřskou školou Elijáš.

Součástí Konsolidované Skupiny je 9 administrativních budov, které nabízejí k pronájmu 162 700 m² prvotřídních pronajimatelných ploch a multifunkční budova Brumlovka o celkové pronajimatelné ploše 6 700 m². Administrativní budovy, které nabízejí až 15 000 pracovních míst, jsou zpravidla certifikovány podle BREEAM, většina z nich má rozlehlé, dřevinami a rostlinami bohatě osázené střešní terasy či vnitrobloky s relaxačními zónami. Za své sídlo si je vybraly významné lokální i mezinárodní firmy, mj. ČEZ, Microsoft, MONETA Money Bank, UniCredit Bank, HP, Škoda Auto, Mars, O2, Puma, ABB, Thales, Tchibo, DAS a další. Nájemci nejvíce oceňují vynikající dopravní dostupnost lokality a bohatou nabídku obchodů a služeb včetně stravovacích možností – na výběr mají z více než 20 restaurací a kaváren. Téměř každá z administrativních budov má

v přízemí k dispozici obchodní jednotky. V BB Centru tak lze najít supermarket, obchod se zdravou výživou, drogerii, trafikou, lékárnou, pobočku České pošty i pobočky několika předních bank. BB Centrum kromě širokého výběru služeb nabízí místa pro sport a relaxaci, kulturní i společenské akce pro veřejnost, možnosti vzdělávání a volnočasové aktivity pro děti i rodiče. V BB Centru jsou dva jednohektarové parky, Baarův park a Park Brumlovka, dalších téměř 15 000 m² relaxačních a zelených ploch a 11 000 m² zelených střešních teras.

I v průběhu roku 2019 Koncern PASSERINVEST dále zveleboval a upravoval veřejný prostor lokality, byla rekonstruována pochozí lávka přes Vyskočilovu ulici, modernizován parkový mobiliář a vytvořeny nové schody v Parku Brumlovka jako bezpečnější zkratka pro pěší.

„I v roce 2019 se nám úspěšně dařilo obsazovat volné plochy v našich administrativních objektech a celková obsazenost ke konci roku 2019 činila 99,7 %. Lokalitu BB Centra neustále rozvíjíme a zdokonalujeme tak, aby byla trvale atraktivní a poskytovala veškerý komfort živé městské čtvrti. Řada společností si za své sídlo zvolila BB Centrum již před několika lety a postupně zde své podnikání rozšiřuje. Zároveň jsem velmi rád, že k nám přicházejí i nové firmy. To je pro nás důkazem, že naše práce, péče o klienty a směr našeho podnikání mají smysl.“

Vladimír Klouda, výkonný ředitel, PASSERINVEST GROUP, a.s.

Začátkem roku 2019 se v BB Centru společnost MONETA Money Bank přestěhovala do rekonstruované Budovy A s plochou 21 600 m², která se stala jejím novým sídlem. Současně byla zahájena kompletní rekonstrukce jejího bývalého sídla – Budovy B, která v roce 2020 nabídne dalších 16 500 m² prvotřídních kancelářských a obchodních ploch.

V roce 2019 BB Centrum přivítalo také několik nových nájemců, např. prestižní IT společnost Anodius v budově Beta, která se díky tomu stala 100% pronajatou budovou. Významně také expandovali stávající nájemci, např. společnost ČEZ v budově Alpha a PRO.MED.CS v budově Delta. Obsazenost objektů v konsolidačním celku tak činila ke konci roku 99,7 %. V roce 2019 také Koncern PASSERINVEST zpřístupnil nově vybudovaný unikátní multimediální prostor BB Centroom, který slouží jak k prezentaci projektů Koncernu, tak k edukativní činnosti z pohledu urbanistické výstavby a dalšího rozvoje města Prahy směrem ke státní a veřejné správě či studentům.



Nová Karolina Park

Významnou součástí konsolidačního celku Koncernu PASSERINVEST je také ostravský projekt Nová Karolina Park. Tento architektonicky výjimečný projekt vyrostl v roce 2012 jako administrativní část nově urbanizovaného centra Ostravy na hlavní ostravské třídě 28. října, v blízkosti Masarykova náměstí. Tvoří tak hlavní vstupní bránu od historického centra města do nové moderní části lokality Karolina. Objekt disponuje celkovou pronajimatelnou plochou 29 800 m² v 6 nadzemních podlažích a nabízí prvotřídní kancelářské a obchodní prostory, jejichž nadčasovost a variabilita odpovídají široké škále potřeb nájemců. Mezi nájemce využívající kancelářské plochy patří významné společnosti jako např. Česká spořitelna, ABB, Stora Enso, UniCredit Bank, AXA Assistance, NESS Technologies, Hello bank!, Y Soft či společnost Verizon. Ta v roce 2019 expandovala v rámci budovy o dalších 1 000 m² a nyní využívá celkem téměř 4 000 m² kancelářských ploch. Přízemí budovy tvoří obchodní jednotky, kde se nachází restaurace, kavárna, pobočky bank a pojišťoven, lékárna, kadeřnictví a další obchody a služby. V nejbližším období zde také otevře svou pobočku cestovní kancelář Čedok, která podepsala nájemní smlouvu na pronájem poslední retailové jednotky v přízemí budovy. Ke konci roku 2019 tak obsazenost kancelářských i obchodních ploch dosáhla 91 %.

V posledním čtvrtletí roku 2019 proběhlo refinancování bankovního úvěru projektu Nová Karolina Park u stávající Raiffeisenbank. Transakcí došlo k uvolnění prostředků vázaných v tomto projektu úměrně jeho investiční hodnotě a dále ke snížení relativních nákladů na obsluhu úvěru.

Budova Nová Karolina Park je certifikována dle britské prestižní metodiky certifikace zelených budov BREEAM. Její součástí je průchozí atrium se zelení, vodními prvky a posezením. Na střeše jsou instalované ostrovy zeleně tvořené rostlinami, které slouží především jako životní prostor a zdroj potravy pro hmyz a ptactvo a doplňují ekosystém projektu i celé čtvrti.



Přímo u objektu Nová Karolina Park se nachází tramvajová zastávka Karolina a v blízkosti jsou také železniční zastávky Ostrava-Stodolní či Ostrava střed, nedaleko je nájezd na dálnici D1. Nová Karolina Park je tedy dobře dostupná nejen veřejnou dopravou, ale i osobním automobilem. Budova má v podzemním podlaží 280 parkovacích stání pro nájemce i jejich hosty.

V těsné blízkosti projektu se nachází obchodně-zábavní centrum Forum Nová Karolina, bytový projekt Rezidence Nová Karolina a sportovně-kulturní Trojhalí.

BUDOVY BB CENTRA

FILADELFIE

81,82 %*

BUDOVA B

100 %*

BUDOVA A

100 %*

VILLAS

100 %*

BUDOVA D

100 %*

BUDOVA G

63,93 %*

BUDOVA E

BUDOVA C

ALPHA

63,93 %*

BRUMLOVKA

81,82 %*

GAMMA

BETA

63,93 %*

DELTA

63,93 %*

plánovaná
výstavba

plánovaná
výstavba

● OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU

● PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA KONCERNU PASSERINVEST

● DEVELOPMENT KONCERNU PASSERINVEST AKTUÁLNĚ VLASTNĚNÝ JINÝMI INVESTORY

* Podíl Konsolidované Skupiny na vlastnictví budovy v procentech

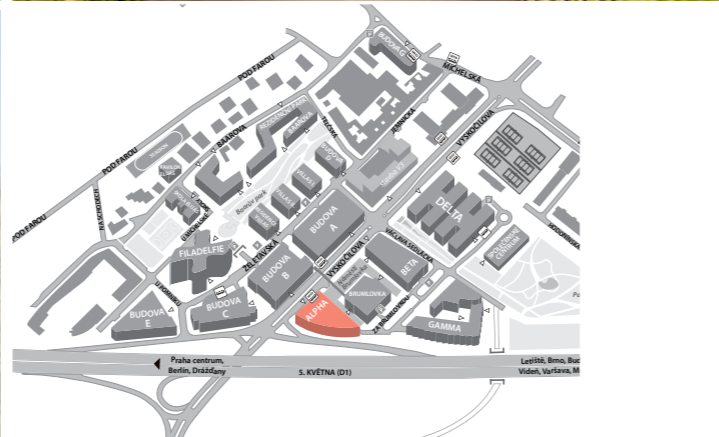
ALPHA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	12 300
Počet podzemních parkovacích stání:	230
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2003/2006
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	100 %



Alpha, která je nejlépe viditelnou a dopravně nejsnáze dostupnou budovou v lokalitě BB Centra, je velmi atraktivní také pro své nájemce. Během roku do uvolněných prostor expandovala společnost ČEZ, největší dodavatel energií v ČR, a budova Alpha tak zůstává i v roce 2019 obsazena ze 100 %.

Budova Alpha je architektonicky zajímavá nejen svou obloukovou fasádou, která lemují sjezd z přilehlé magistrály, ale také prosklenou dvoranou s vertikálním sklonem přes všechna podlaží. Nájemci mají možnost relaxovat během pracovního dne na střešní terase obložené vzácnými dřevinami a vybavené příjemným posezením. V přízemí je pro nájemce i veřejnost k dispozici kantýna, cukrárna Hájek & Hájková a bistro PuzzlePasta se zaměřením na pokrmy z těstovin a saláty.



Významní nájemci:



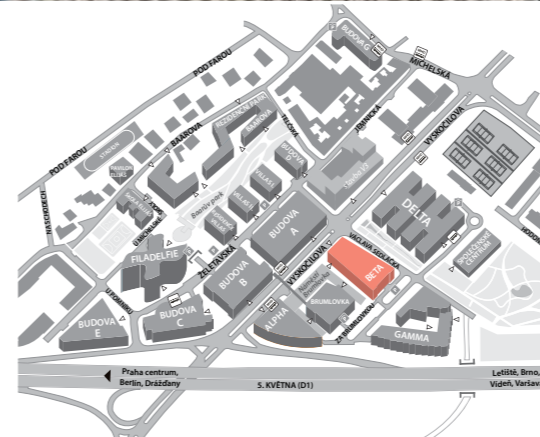
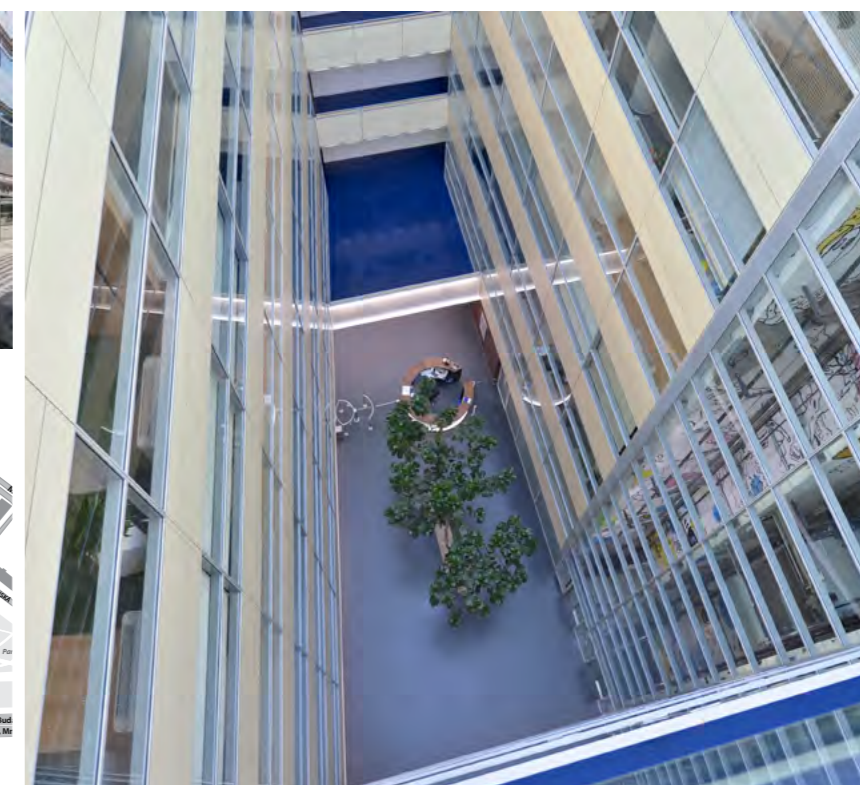
BETA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	19 000
Počet podzemních parkovacích stání:	330
Počet nadzemních podlaží:	9
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	100 %



Rok 2019 byl pro budovu Beta velmi významný. Světový výrobce pneumatik, společnost Goodyear Czech, prodloužila nájemní smlouvu a poslední volné kancelářské prostory si pronajala prestižní IT společnost Anodius CZ. Beta tak byla ke konci roku 2019 100% obsazena.

Budova Beta leží v centrální části BB Centra a nabízí svým nájemcům i veřejnosti spoustu stravovacích možností. V přízemí budovy se nachází veřejná kantýna, kavárna Costa Coffee, freshbar Ugo a indická restaurace Dhaba Beas, které od jarních měsíců disponují venkovními zahrádkami směrem na přilehlé Náměstí Brumlovka. To se stalo oblíbeným místem setkávání i relaxace a během roku se zde konají sezónní trhy a různé kulturní a společenské akce. Další retailovou jednotkou v budově je drogerie Teta. Svým nájemcům budova Beta nabízí střešní terasu s relaxačními místy. Nájemce posledního podlaží má k dispozici další samostatnou terasu. V interiéru budovy jsou ve velké míře využity přírodní materiály, zejména dřevo, kámen a sklo.



Významní nájemci:



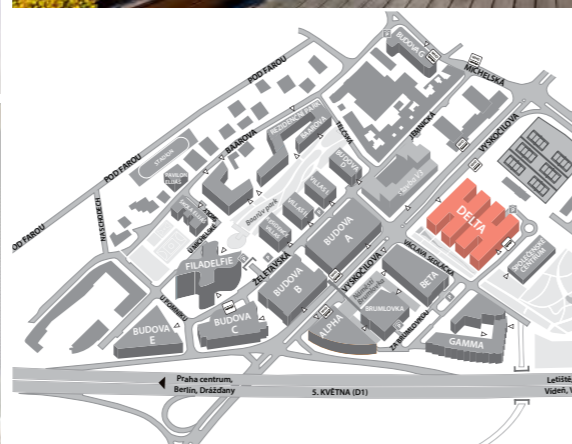
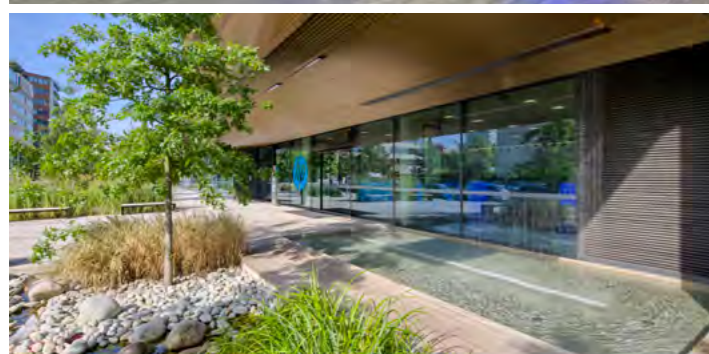
DELTA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	40 800
Počet podzemních parkovacích stání:	880
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2015
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	100 %



Od svého dokončení v roce 2015 poskytuje budova Delta svým nájemcům nadčasové a variabilní prostory, které splňují i ty nejnáročnější požadavky pro sídlo moderní firmy. To oceňují nájemci budovy, ke kterým patří prestižní české i zahraniční společnosti. V roce 2019 expandovala v rámci budovy do části uvolněných prostor stávajícího nájemce česká farmaceutická společnost PRO.MED.CS Praha a současně prodloužila nájemní smlouvu na další období. Delta tak zůstává 100% obsazena i v roce 2019.

Budova DELTA je tvořena dvěma samostatnými stavbami na půdorysu ve tvaru dvou písmen H. Je největší, nejzelenější a také nejnovější administrativní budovou v areálu BB Centra. Součástí budovy jsou dvě rozsáhlé střešní zahrady o ploše téměř 1 900 m² s bohatou zelení a řadou relaxačních míst. V přízemí budovy se nachází kantýna a restaurace. Západní část budovy Delta lemuje zelený pás s umělým říčním korytem využívajícím zachycovanou dešťovou vodu. Na jižní stranu objektu volně navazuje rozsáhlý Park Brumlovka.

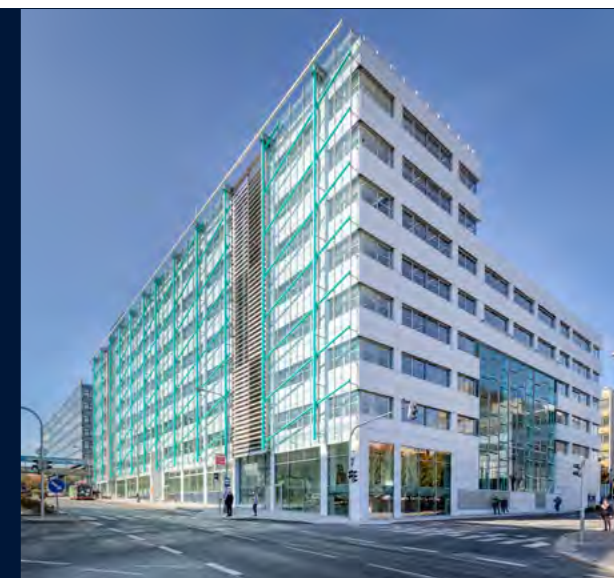


Významní nájemci:



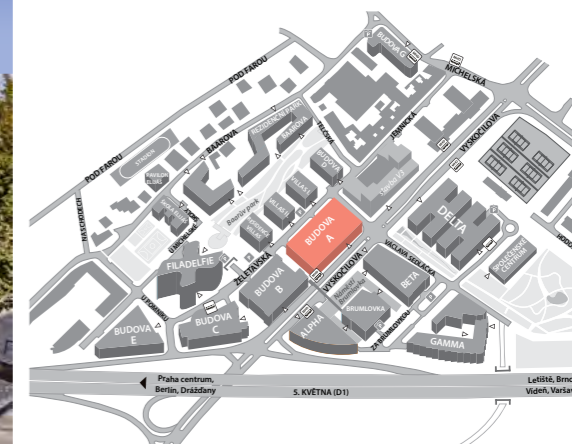
BUDOVA A

Vlastník budovy:	BB C - Building A, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	21 600
Počet podzemních parkovacích stání:	390
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	100 %



Na začátku roku 2019 bylo dokončeno stěhování přední české banky MONETA Money Bank z vedlejší Budovy B do celé kompletně rekonstruované administrativní Budovy A, nového sídla banky. Ve stejném roce získala citlivá a účelná rekonstrukce vnějších i vnitřních částí objektu prvenství v prestižní realitní soutěži CIJ Awards Česká republika 2019 – Best Commercial Refurbishment.

Nejvýraznější částí rekonstrukce byla úprava fasády – původní omítku nahradily hladké alucobondové kazety v bílé barvě, předsazená ocelová konstrukce směrem na Vyskočilovu ulici byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. V 7. nadzemním podlaží je pro zaměstnance banky k dispozici střešní zahrada o rozloze 1 400 m² s altánky, zelení a odpočinkovými zónami. Další zelené plochy se rozprostírají v prosklených atriích v přízemí budovy. Čistota a jednoduchost dispozičního řešení budovy byla zachována, stejně jako prosklený vršek atria, díky němuž prostupuje celou budovou přirozené denní světlo. Nová recepce je vytvořena tak, aby tvarem i barevnou kombinací odpovídala značce MONETA Money Bank. Nejvýraznějším designovým prvkem je barevně měnitelné nasvícení konstrukce fasády a barevný světelný vodopád v atriu přes výšku osmi pater.



Významní nájemci:



BUDOVA B

Vlastník budovy:	BB C - Building B, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	16 500
Počet podzemních parkovacích stání:	250
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	1999/2020
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Architekt modernizace:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	0 % (budova prochází celkovou rekonstrukcí)



BUDOVA G

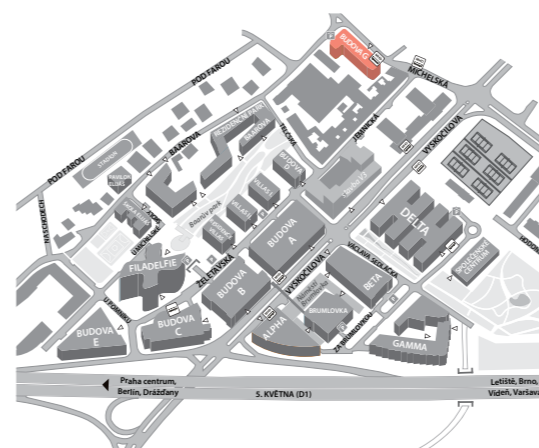
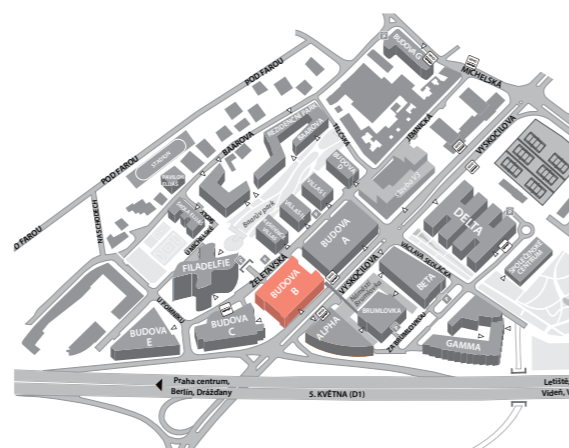
Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2013
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	100 %



Na začátku roku 2019 přesídlil dosavadní výhradní nájemce administrativní Budovy B, MONETA Money Bank, do vedlejší, nově zrekonstruované Budovy A. Poté byla zahájena kompletní revitalizace projektu, který v roce 2020 nabídne 16 500 m² prvotřídních kancelářských a obchodních ploch. Modernizací objekt získá novou keramickou fasádu v zemitéch tónech, jež spolu s novodobým moderním designem bude plnit i současné nároky na tepelnou prostupnost. Hlavní vstup bude přemístěn z Vyskočilovy ulice na západní stranu budovy, kde vznikne malé náměstí se vzrostlými stromy, posezením a vodním prvkem. Součástí rekonstrukce je také velkorysý průchozí lobby s recepcí ve tvaru elipsy, před níž vznikne veřejné otevřené atrium se zahradou, posezením a vodními prvky. Přízemí budovy pak doplní nově vzniklé samostatné obchodní jednotky. Střešní terasa nabídne nájemcům budovy relaxační prostor s množstvím zeleně. Součástí rekonstrukce je modernizace veškerých technologií zajišťujících kvalitní vnitřní prostředí. Po renovaci obvodového pláště a technologií bude objekt splňovat standardy energetického štítku kategorie B, který garantuje úsporný a efektivní provoz.

Komorně pojatá Budova G, která leží na hlavní ulici Michelská přímo u autobusové zastávky, nabízí variabilní kancelářské prostory i atraktivní obchodní jednotky. Nájemcům i veřejnosti je zde například k dispozici oblíbená asijská restaurace Asian street food by Kiin. V roce 2019 prodloužily nájemní smlouvu v kancelářské části budovy společnosti Mars Czech, výrobce známých čokoládových výrobků, a Royal Canin Czech & Slovak Republics specializující se na výživu pro psy a kočky. Obchodní i kancelářské prostory byly v roce 2019 obsazeny ze 100 %.

Budova G disponuje stejně jako další objekty BB Centra střešní terasou se zelení, krásným výhledem do okolí a posezením pro relaxaci během pracovního dne. Oproti ostatním administrativním budovám je tento projekt výjimečný vlastní zahradou ve vnitrobloku osázenou bohatou zelení a vybavenou posezením pro nájemce budovy.



Významní nájemci:



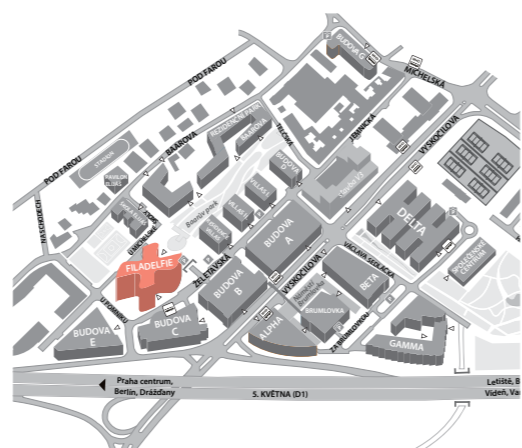
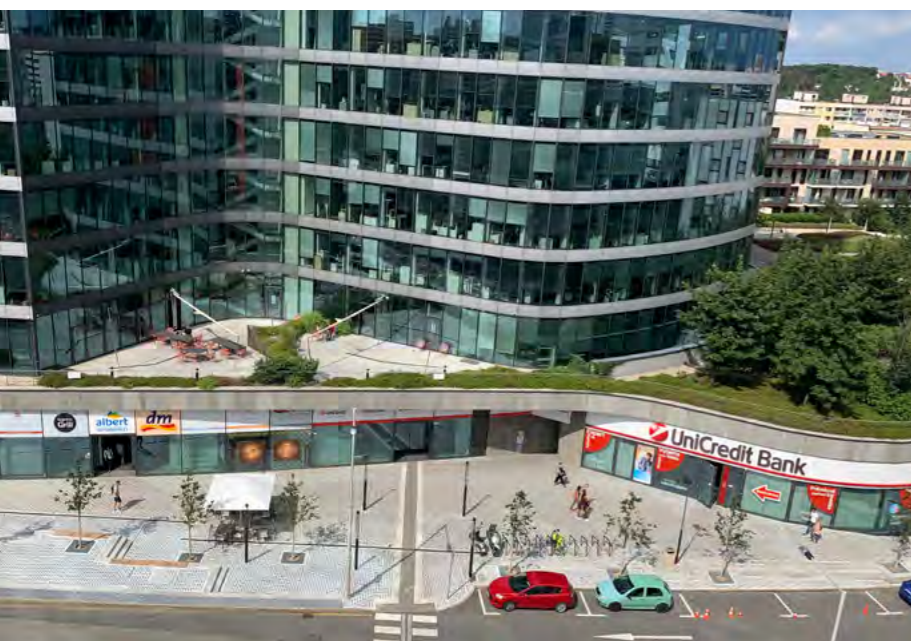
FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	34 000
Počet podzemních parkovacích stání:	940
Počet nadzemních podlaží:	17
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2010
Architekt:	DAM architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	100 %



Budova Filadelfie uzavřela v roce 2019 smlouvu s novým kancelářským nájemcem – německou poradenskou společností v oblasti automobilového průmyslu MHP Management- und IT Beratung GmbH, která patří k dceřiným firmám Porsche AG. Současně další automobilová společnost sídlící ve Filadelfii, ŠKODA AUTO, prodloužila nájemní smlouvu. V retailové části budovy, kterou tvoří obchodní pasáž v přízemí, prodloužili nájemní smlouvu supermarket Albert, dm drogerie a provozovatel čínské restaurace Mango. Nově zde také doplnil nabídku stravovacích možností specialista na sushi a asijské pokrmy – Sushi Time.

Filadelfie tvoří svou výškou 70 m a výjimečným architektonickým pojetím dominantu BB Centra. Architektonický návrh je postaven na půdorysu kříže vepsaného do elipsy. Fasáda je dále rozložena na čtyři křídla symbolizující čtyři světové strany která navozují dynamický pocit. Díky skleněnému plášti působí interiér vzdušně, proniká do něj velké množství světla a uživatelům nabízí panoramatické výhledy z jakéhokoliv místa. Součástí budovy jsou pro nájemce dvě střešní terasy s bohatou zelení a relaxačními místy, kantýna, několik restaurací a obchodní pasáž v přízemí, kde jsou nájemcům i veřejnosti k dispozici supermarket Albert, dm drogerie, čistírna, barbershop, květinářství, klenotnictví a mnohé další.



Významní nájemci: UniCredit Bank



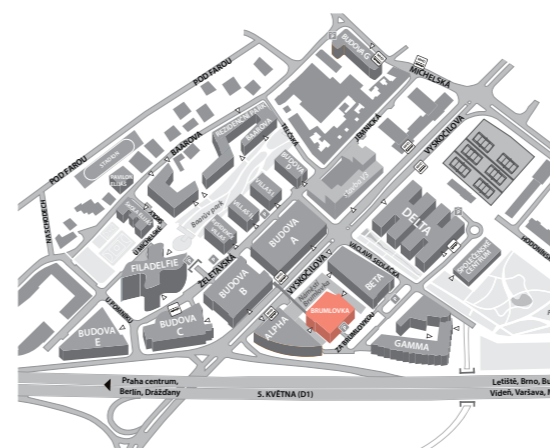
BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2007
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	100 %



V roce 2019 došlo v rámci obchodní pasáže budovy Brumlovka k postoupení nájemních smluv u dvou retailových jednotek na nové nájemce. Původní kavárnu převzal nový provozovatel, který zde rozšířil tradiční nabídku o speciální druhy kávy a trendy snídaňová menu. Kavárna Coffee Perk se tak už za krátkou dobu od svého otevření stala oblíbenou zastávkou během celého pracovního dne pro mnohé pracující i návštěvníky BB Centra. Další obchod převzala společnost Arena Praha, která zde nyní nabízí kvalitní plavecké a sportovní zboží. Nájemní smlouvu na další období prodloužily restaurace Grosseto a obchod s tabákovými výrobky. Největší nájemce budovy, wellness a fitness Balance Club Brumlovka, také prodloužil nájemní smlouvu a současně expandoval do uvolněných prostor. Na místě klientského centra klubu, které se z přízemí přesunulo do 2. nadzemního podlaží, vznikl unikátní multimediální showroom, který funguje jako hlavní prezentační místnost areálu BB Centrum – BB Centroom.

Architektonicky velmi zajímavá budova Brumlovka leží v centrální části BB Centra přímo u nového Náměstí Brumlovka. Součástí objektu je obchodní pasáž v přízemí, která nabízí obchody a služby různého zaměření, nachází se zde například italská restaurace Grosseto, vegetariánská restaurace Maranatha, obchod se zdravou výživou, kavárna, pobočka České pošty či květinářství. Prostory dalších nadzemních podlaží využívá wellness a fitness Balance Club Brumlovka, který nabízí svým členům exkluzivní sportovní zázemí včetně 25metrového bazénu.



Významní nájemci:



BOMTON.



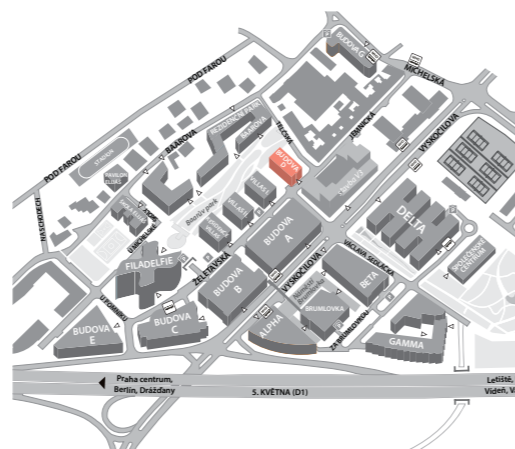
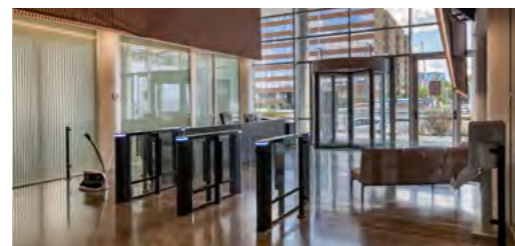
BUDOVA D

Vlastník budovy:	BB C - Building D, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	4 000
Počet podzemních parkovacích stání:	60
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt projektu:	Petr Kordovský
Architekt modernizace:	Michal Bernart a Igor Hobza, Momon
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	97 %



V roce 2019 obsadilo v nově rekonstruované administrativní Budově D téměř všechny zbývající volné kancelářské plochy několik společností. Program H plus, soukromé zdravotnické zařízení, firma PERFECT CANTEEN, provozovatel moderních firemních kantýn, a česká ICT společnost BM COM si v budově pronajaly kancelářské prostory o ploše celkem 500 m² a budova byla ke konci roku 2019 bez poslední volné stometrové jednotky kompletně zaplněna.

Administrativní Budova D nabízí svým nájemcům variabilní uspořádání a technologickou vybavenost. Všem nájemcům je k dispozici terasa se zelení a spoustou relaxačních míst, další soukromá terasa je součástí kancelářských prostor v 6. nadzemním podlaží. Budova prošla v roce 2018 za stálého provozu rekonstrukcí. Kromě střešních teras vznikla nová recepce a vstupní lobby, bylo modernizováno veškeré sociální zařízení a část budovy byla opláštěna tahokovem. Velkou přidanou hodnotou objektu je přilehlý Baarův park s velkou vodní fontánou, ve kterém lze příjemně relaxovat např. v pauze na oběd.



Významní nájemci: MARKS & SPENCER



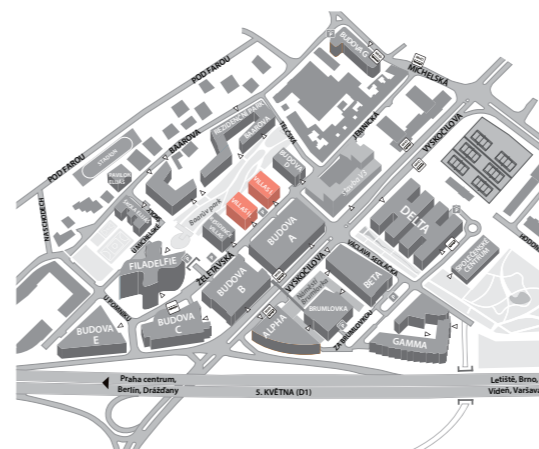
VILLAS

Vlastník budovy:	BB C - Building VILLAS, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	7 800
Počet podzemních parkovacích stání:	210
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2002
Architekt projektu:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	100 %



Administrativní objekt Villas, který je v majetku společnosti PASSERINVEST GROUP od roku 2018, tvoří soubor dvou komorních administrativních budov, které si stále zachovávají architektonicky i uživatelsky moderní charakter. To oceňují zejména nájemci, mezi které patří mimo jiné společnosti Nakhodka Seafood, dodavatel mražených ryb, a M.C.M. Klosterfrau Healthcare, přední německý výrobce léčivých přípravků. Tyto společnosti v průběhu roku 2019 prodloužily nájemní smlouvy na další období a projekt tak zůstává 100% obsazen.

Architektonicky velmi vyváženou stavbu objektů Villas ozvláštňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do budovy propouštějí dostatek světla. Atraktivitu projektu dodává i přilehlý Baarův park, který ho obklopuje ze západní i severní strany, a kde lze strávit příjemnou pauzu na oběd nebo si zahrát pétanque.



Významní nájemci:



THALES



NOVÁ KAROLINA PARK

Ostrava

Vlastník budovy:	Nová Karolina Park, a.s.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	29 800
Počet podzemních parkovacích stání:	280
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	1
Rok dokončení:	2012
Architekt:	Vít Máslo a David R. Cisholm, CMC architects
Celková obsazenost k 31. 12. 2019:	91 %

Rok 2019 byl pro ostravský projekt Nová Karolina Park opět velmi úspěšný. V posledním čtvrtletí proběhlo refinancování bankovního úvěru projektu Nová Karolina Park u stávající banky Raiffeisenbank. Transakcí došlo k uvolnění prostředků vázaných v tomto projektu úměrně jeho investiční hodnotě a dále ke snížení relativních nákladů na obsluhu úvěru.

Dařilo se však i ve směru zvýšení obsazenosti budovy. Společnost Verizon Czech, která si v budově pronajala v předchozím roce kanceláře jako sídlo svého týmu pro podporu globální společnosti Verizon Enterprise Solutions – podniková řešení, expandovala a obsadila další kancelářské prostory o ploše více než 1 000 m². Nájemní smlouvu na pronájem obchodní jednotky v přízemí prodloužila prodejna tradičního českého výrobce hodinek PRIM a novou pobočku v retailové části přízemí budovy otevře cestovní kancelář Čedok.

Nová Karolina Park se nachází v centru Ostravy v blízkosti Masarykova náměstí, čímž tvoří hlavní vstupní bránu od historického centra města do nové moderní části lokality Karolina. Přízemí budovy tvoří retailové jednotky, kde se nachází restaurace, kavárna, pobočky bank a pojišťoven, lékárna, kadeřnictví a mnohé další. Průchozí vnitroblok má podobu atria se zelení, vodními prvky a posezením. Výjimečná architektura, ideální poloha a nabídka obchodů a služeb v budově i jejím okolí činí z projektu jedno z nejatraktivnějších míst pro sídla firem.



PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.

Radim Passer
předseda představenstva



DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady



„Koncern PASSERINVEST klade velký důraz na motivaci a zapojení zaměstnanců na všech úrovních řízení do projektů, které pomáhají zvyšovat hodnotu našich aktiv. Disponujeme týmem profesionálů napříč obory, který tvoří stabilní a důležitou základnu naší podnikatelské činnosti.“
Tomáš Zimčík, předseda dozorčí rady, PASSERINVEST GROUP, a.s.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Společnost	Statutární orgán
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Nová Karolina Park, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building A, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building B, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building D, s.r.o.	Radim Passer, jednatel

Konsolidovaná Skupina PASSERINVEST

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., jako konsolidující entita připravila účetní výkazy za konsolidační celek pro rok 2019, které obsahují údaje o dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní deset moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu BB Centrum v lokalitě Praha 4 – Michle a jednu reprezentativní administrativní budovu Nová Karolina Park v centru Ostravy.

Základní obchodní strategií Konsolidované Skupiny je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov, zejména v lokalitě pražského BB Centra, kterému je v této výroční zprávě věnována samostatná kapitola. K 31. 12. 2019 spravovala Konsolidovaná Skupina téměř 200 000 m² komerčních ploch. Prostřednictvím financování a projektového řízení je Konsolidovaná Skupina zapojena také do developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST, které jsou primárně zaměřeny na oblast Prahy 4. Společnosti Koncernu PASSERINVEST rozvíjely BB Centrum v letech 1996–2008 obvyklým developerským postupem. Dokončené a pronajaté projekty prodávaly dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2008 úspěšně realizovala devět kancelářských budov. Po roce 2007 již další realizované projekty v BB Centru nebyly prodávány, ale ponechávány ve vlastním portfoliu. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu a strategické rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě alokovat kapitál v této prémiové lokalitě.

V souladu s touto strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2008 a již na konci roku 2014 byla dokončena akvizice budovy ALPHA. V roce 2015 pak následovala koupě budovy BETA. V roce 2016 bylo zrealizováno zpětné pořízení Budovy A a Budovy B. Na počátku roku 2017 byla do portfolia přidána Budova D a v roce 2018 se podařilo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

zařadit zpět do svého portfolia komplex dvou kancelářských budov pod obchodním názvem VILLAS a potvrdit tak pozici dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí. Všechny budovy byly nabývány formou akvizice podílů v jednoúčelových společnostech vlastnících pouze příslušnou budovu.

Součástí Konsolidované Skupiny je dále společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., která byla založena výlučně pro účely vnitroskupinového financování. Tato společnost v průběhu roku 2017 realizovala emisi korporátních dluhopisů, externí investoři upsali dluhopisy ve výši 2 000 000 000 Kč. Roční úrokový výnos ve výši 5,25 % je vyplácen čtvrtletně, dluhopisy jsou splatné v březnu 2023.

V roce 2017 byla realizována fúze sloučením čtyř projektových společností do nástupnické společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Hlavními důvody fúze bylo refinancování bankovních úvěrů od různých bank jedním úvěrem za výhodnějších podmínek a následný prodej menšinového podílu externímu investorovi.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., navázala na úspěšný projekt prodeje 18,18% obchodního podílu společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., z roku 2016 a v lednu 2018 realizovala prodej 36,07% podílu společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi. Takto si Konsolidovaná Skupina uvolnila část zdrojů vázaných v těchto investicích, aniž by ztratila kontrolu nad budovami soustředěnými v portfoliích BBC 1 a BBC 2.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., realizovala v rámci strategie zpětných akvizic v lednu 2018 nákup společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., která je vlastníkem administrativních budov VILLAS s celkovou pronajimatelnou plochou 7 800 m².

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., uskutečnila v roce 2018 akvizici společnosti PST – Project E, a.s., která je 100% vlastníkem společnosti New Karolina Office Development, a.s. Tato společnost je vlastníkem administrativní budovy v centru Ostravy s celkovou pronajimatelnou plochou 29 800 m². Tato interní akvizice v rámci Koncernu PASSERINVEST je součástí strategie koncentrovat dokončené a pronajaté budovy v konsolidačním celku.

Společnost BB C - Building A, s.r.o., realizovala v roce 2017 a 2018 komplexní rekonstrukci Budovy A v pražském BB Centru a následně uzavřela na konci roku 2018 nájemní smlouvu se společností MONETA Money Bank, a.s., na pronájem celé této budovy o celkové ploše 21 600 m².

Ostatní společnosti Konsolidované Skupiny mají projektový charakter. PASSERINVEST FINANCE, a.s., a tyto projektové společnosti nemají vlastní zaměstnance a jsou řízeny mateřskou společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

Nejvýznamnější transakce a skutečnosti v aktuálním období (rok 2019)

Výše uvedené 100% obsazení Budovy A se pozitivně promítlo do výše tržeb Konsolidované Skupiny za rok 2019 a následně do provozního výsledku hospodaření.

Dalším pozitivním faktorem v provozním hospodaření ve sledovaném období je navýšení obsazenosti i u dalších budov. Až na drobné výjimky, jsou veškeré budovy v rámci BB Centra plně obsazeny. Administrativní budova Nová Karolina Park v Ostravě pak dosáhla v průběhu roku 2019 obsazenosti přes 90 %. Tento stav svědčí o kvalitě nabízených prostor a zároveň o intenzivní a profesionální práci s klienty.

Na začátku roku 2019 byly zahájeny stavební práce v rámci komplexní rekonstrukce Budovy B. Dokončení rekonstrukce je plánováno v polovině roku 2020. Po této rekonstrukci bude potenciálním nájemcům k dispozici moderní objekt s pronajimatelnou plochou 16 500 m² splňující veškeré požadavky na současný standard pronájmu komerčních prostor.

Současně průběžně probíhají intenzivní činnosti směřující k zajištění obsazenosti budovy po zmíněné rekonstrukci. K datu vydání této výroční zprávy byly podepsány nájemní smlouvy či smlouvy o budoucím nájmu se společnostmi Anheuser-Busch InBev Czech s.r.o., NEWPS.cz a Alcon Pharmaceuticals s.r.o., což představuje cca 55 % obsazenosti objektu. Dále jsou vedena jednání v souvislosti s obsazením zbývajících ploch.

Ve sledovaném období došlo k realizaci fúze sloučením společností PST - Project E, a.s., a New Karolina Office Development, a.s. s rozhodným dnem 1. 1. 2019. Společnost PST - Project E, a.s., je společností nástupnickou a společnost New Karolina Office Development, a.s. společností zanikající. Důvodem fúze je zjednodušení organizační struktury Koncernu PASSERINVEST s cílem zefektivnění hospodaření dotčených společností a úspory provozních nákladů a následné refinancování bankovního úvěru. Současně došlo ke změně obchodního jména nástupnické společnosti na Nová Karolina Park, a.s. Fúze byla zapsána do obchodních rejstříků dne 25. 6. 2019.

V návaznosti na uvedenou fúzi bylo realizováno refinancování stávajícího developerského úvěru investičním úvěrem s navýšením úvěru z 21 099 tis. EUR na 44 000 tis. EUR.

Ve sledovaném období došlo k realizaci rozdělení společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., se vznikem nové společnosti BB C - Building VILLAS, s.r.o., s rozhodným dnem 1. 3. 2019. Důvodem rozdělení je vyčlenění všech nemovitosti a souvisejících položek do nové společnosti z důvodu zjednodušení korporátní historie a větší transparentnosti v souvislosti s budoucím zajištěním bankovního financování a s tím související úsporou na právních prověrkách financující banky a finančních investorů. Rozdělení bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 1. 6. 2019.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., průběžně financuje formou poskytování zápůjček do společností Office Park Roztyly, a.s., Rezidence ABRORETUM, a.s., a Roztyly Investments, a.s., projektové a další činnosti v souvislosti s budoucí výstavbou administrativních budov a bytových jednotek v Praze 4 – Roztylech. Uvedené projekty jsou součástí širších developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST v této atraktivní lokalitě.

PASSERINVEST FINANCE, a.s., také financuje prostřednictvím společnosti BB C - Services, s.r.o., další akce ve formě infrastrukturních investic v rámci BB Centra, které vhodným způsobem dotvářejí výjimečnost této lokality. Jedná se zejména o náměstí, parky, multifunkční sportovní areál, vodní prvky atd.

Všechny zmíněné financované společnosti jsou součástí Koncernu PASSERINVEST a zároveň stojí mimo konsolidační celek.

Řízení rizik

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., pracuje s řadou potenciálních rizik jak v oblasti finanční, provozní, tak v oblasti vývoje realitního trhu. Veškeré rizikové faktory jsou detailně definovány v Prospektu dluhopisů PSG 5,25/23, který je veřejně přístupný na webových stránkách (passerinvest.cz, cnb.cz, pse.cz), a dále v interním katalogu rizik. V reakci na tuto skutečnost je v rámci Koncernu PASSERINVEST realizována řada opatření směřujících k minimalizaci možných dopadů těchto rizik do hospodaření konsolidačního celku.

Z obchodního a provozního hlediska se jedná zejména o zpětné odkupy společností vlastních nemovitosti v rámci administrativního komplexu BB Centrum v Praze 4 za účelem zefektivnění komplexní správy a využití synergických efektů s cílem vytvořit kompaktní multifunkční celek v dané lokalitě.

Ve finanční oblasti společnosti v rámci konsolidačního celku využívají přirozeného zajištění kurzových rizik ve formě výnosů z nájemného v EUR v návaznosti na čerpání bankovních úvěrů v téže měně. Dále společnosti využívají vhodné deriváty pro účely zajištění měnových a kurzových rizik.



Základní finanční ukazatele

Rozvaha k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Aktiva (v tis. Kč)	19 406 555	19 313 814
Pozemky	1 041 736	1 004 479
Budovy	13 451 873	13 902 552
Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	1 393 000	1 336 000
Účty v bankách	2 088 804	1 884 726
Ostatní položky aktiv	1 431 142	1 186 057
Pasiva (v tis. Kč)	19 406 555	19 313 814
Vlastní kapitál	5 652 380	5 568 220
Závazky – ovládající a řídicí osoba	211 505	323 488
Vydané dluhopisy	2 000 000	2 000 000
Odložený daňový závazek	1 381 130	1 390 870
Bankovní úvěry a výpomoci	9 306 602	9 095 054
Ostatní položky pasiv	854 938	936 182

Veškeré hodnoty jsou uvedeny včetně menšinových podílů držených minoritním externím investorem ve společnostech PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Nejvýznamnějšími aktivy Konsolidované Skupiny je jedenáct prvotřídních komerčních nemovitostí se souvisejícími pozemky, které se nachází na Praze 4 a v Ostravě. Tyto budovy představují téměř 200 tis. m² pronajmutelných ploch. Budovy Filadelfie, Brumlovka, Delta, Budova G a Nová Karolina Park jsou v majetku Koncernu PASSERINVEST nepřetržitě od své kolaudace. Budovy Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D a Villas byly získány v rámci strategie zpětných nákupů vybraných budov BB Centra v letech 2014 až 2018 od zahraničních vlastníků.

Základní údaje o budovách v portfoliu

Společnost	Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Obsazenost k 31. 12. 2019	Obsazenost k 31. 12. 2018
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	2010	34 000	100,00 %	99,00 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	2007	6 700	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	ALPHA	2003 (2016)	12 300	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	BETA	2005 (2016)	19 000	100,00 %	98,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	DELTA	2015	40 800	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Budova G	2013	6 700	100,00 %	100,00 %
BB C - Building A, s.r.o.	Budova A	2002 (2018)	21 600	100,00 %	100,00 %
BB C - Building B, s.r.o.	Budova B	1999 (2020)	16 500	0,00 %	0,00 %
BB C - Building D, s.r.o.	Budova D	2002 (2018)	4 000	97,00 %	84,00 %
Nová Karolina Park, a.s.	Nová Karolina Park	2012	29 800	91,00 %	86,00 %
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	VILLAS	2002	7 800	100,00 %	95,00 %
Celkem			199 200		

Celková obsazenost vychází z podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k příslušnému datu.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 38 000 tis. EUR (5,76 %).

Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále navýšením obsazenosti na jednotlivých objektech.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2018 a 2019

Budova	tis. EUR			%	tis. Kč				
	Ocenění 2019	Ocenění 2018	Rozdíl 2019 x 2018		Změna ocenění	Kurz 2019	Ocenění 2019	Kurz 2018	Ocenění 2018
Alpha	45 200	42 700	2 500	105,85 %	25,410	1 148 532	25,725	1 098 458	50 075
Beta	65 300	61 200	4 100	106,70 %	25,410	1 659 273	25,725	1 574 370	84 903
Delta	159 200	152 600	6 600	104,33 %	25,410	4 045 272	25,725	3 925 635	119 637
Budova G	21 400	21 000	400	101,90 %	25,410	543 774	25,725	540 225	3 549
Budova A	83 100	78 500	4 600	105,86 %	25,410	2 111 571	25,725	2 019 413	92 159
Budova B*	29 800	17 000	12 800	175,29 %	25,410	757 218	25,725	437 325	319 893
Budova D	11 800	10 900	900	108,26 %	25,410	299 838	25,725	280 403	19 436
Filadelfie	167 800	165 000	2 800	101,70 %	25,410	4 263 798	25,725	4 244 625	19 173
Brumlovka	23 100	22 200	900	104,05 %	25,410	586 971	25,725	571 095	15 876
NKP	70 500	70 300	200	100,28 %	25,410	1 791 405	25,725	1 808 468	-17 063
VILLAS	20 700	18 500	2 200	111,89 %	25,410	525 987	25,725	475 913	50 075
Celkem	697 900	659 900	38 000	105,76 %	X	17 733 639	X	16 975 928	757 712

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datu 31. 12. 2019 vypracovaných společnostmi Jones Lang LaSalle.

* Ocenění Budovy B je ovlivněno probíhající komplexní rekonstrukcí, která potrvá do poloviny roku 2020. Z tohoto důvodu jsou budoucí nájmy v ocenění zohledněny jen částečně. Po obsazení budovy je očekáváno další zvýšení hodnoty nemovitosti.

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu PASSERINVEST zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2019 činí 1 393 000 tis. Kč (minulé období 1 336 000 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2019	31. 12. 2018
PST - Project A, a.s.	284 000	284 000
BB C Bulding OMEGA, a.s.	68 000	65 000
North Star Centre - Birch House, a.s.	62 000	60 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	35 000	35 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	26 000
PST - Project C, a.s.	20 000	20 000
Office Park Roztyly, a.s.	0	184 000
BB C - Nové E, a.s.	6 000	6 000
Celkem	475 000	680 000

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	294 000	283 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	200 000	0
Office Park Roztyly, a.s.	180 000	160 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	75 000	70 000
BBC Investments, a.s.	20 000	70 000
RPB II., a.s.	62 000	48 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	35 000	0
Roztyly Investments, a.s.	27 000	0
BB C - Building H, s.r.o.	25 000	25 000
Celkem	918 000	656 000

Celkem	1 393 000	1 336 000
---------------	------------------	------------------

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., financovala formou poskytnutí zápůjček ve výši 294 000 tis. Kč do společnosti Roztyly Garden - Rose House, a.s., akvizici pozemků v lokalitě Praha 4 – Roztyly. V souvislosti s tímto projektem pod obchodním názvem Roztyly Plaza financovala i projektové a související práce na společnosti Roztyly Investments, a.s. (27 000 tis. Kč).

Obdobným způsobem jsou financovány i projektové práce v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy v téže lokalitě prostřednictvím společnosti Office Park Roztyly, a.s. (180 000 tis. Kč).

Další součástí financování v této lokalitě je projekt výstavby bytových jednotek k prodeji a pronájmu, který zastřešuje společnost Rezidence ARBORETUM, a.s. (200 000 tis. Kč). Tato

společnost vznikla v roce 2019 odštěpením ze společnosti Office Park Roztyly, a.s., právě za účelem oddělení kancelářského a bytového projektu. Všechny zmíněné projekty jsou součástí širších developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST v této atraktivní lokalitě.

Půjčkou od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., byly také financovány již zmíněné infrastrukturní investice v rámci BB Centra.

Zápůjčky do ostatních výše uvedených společností se týkají zejména zajištění výdajů souvisejících s financováním projektové přípravy.

Vlastní kapitál Konsolidované Skupiny je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který byl v průběhu roku 2016 navýšen až na současných 4 000 000 tis. Kč. Součástí procesu zvyšování základního kapitálu byla rovněž kapitalizace významné části zápůjček od jejich akcionářů. Dalšími položkami tvořícími vlastní kapitál Konsolidované Skupiny jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 402 722 tis. Kč (vznik zejména v důsledku přeskupení položek vlastního kapitálu v rámci uskutečněných fúzí), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 208 617 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví) a zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2019 činí 5 652 380 tis. Kč (minulé období 5 568 220 tis. Kč) a meziročně došlo ke zvýšení o 84 160 tis. Kč, což je dáno zejména výsledkem hospodaření za sledovaném období.

Projektové společnosti Konsolidované Skupiny jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde Konsolidovaná Skupina těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících nemovitostní financování. Dalším cizím zdrojem financování jsou také korporátní dluhopisy emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s. v celkové výši 2 000 000 tis. Kč. Strukturu bankovních úvěrů zobrazuje níže uvedený přehled.

Společnost	Věřitel	tis. EUR celkem	tis. Kč celkem	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2019)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2020)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	102 300	2 599 443	108 247	2 491 196
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	163 450	4 153 264	146 742	4 006 522
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit Bank	40 039	1 017 391	24 495	992 896
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit Bank	12 316	312 949	0	312 949
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 465	113 456	4 777	108 679
Nová Karolina Park, a.s.	Raiffeisenbank	43 688	1 110 099	32 016	1 078 083
CELKEM		366 258	9 306 602	316 277	8 990 325

Meziročně došlo k navýšení stavu bankovních úvěrů o 211 550 tis. Kč. Důvodem je zejména navýšení bankovního úvěru společnosti Nová Karolina Park, a.s., v rámci refinancování kompenzované snížením z titulu běžných úvěrových splátek.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí a vyplývá z rozdílu mezi účetní a daňovou cenou hmotného majetku.

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Položka	2019	2018
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (detail níže)	1 117 742	942 628
Výkonová spotřeba	-251 926	-272 476
Osobní náklady	-76 968	-71 139
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé	-473 951	-463 515
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – dočasné	0	67 129
Ostatní položky provozní výnosů a nákladů	35 421	-12 569
Provozní výsledek hospodaření	350 318	190 058
Výnosové úroky	47 368	30 941
Nákladové úroky	-288 475	-285 710
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	-23 344	25 612
Finanční výsledek hospodaření	-264 451	-229 157
Daň z příjmů	-15 115	11 590
Výsledek hospodaření za účetní období	70 752	-27 509

Konsolidovaná Skupina hospodařila ve sledovaném období s kladným výsledkem hospodaření ve výši 70 752 tis. Kč (minulé období - 27 509 tis. Kč).

Meziroční navýšení provozního výsledku hospodaření o 160 260 tis. Kč je dáno zejména aktivací tržeb za nájem a služby na společnosti BBKA po dokončené rekonstrukci na konci roku 2018 a dále zvýšením obsazenosti na ostatních objektech, zejména na budově Nová Karolina Park. Dále se zde promítá rozšíření konsolidačního celku o společnosti Nová Karolina Park, a.s. (akvizice 2018, v roce 2019 již výnosy za plný rok 2019), zahrnutím výnosů a nákladů od data akvizice, tj. 20. 3. 2018) a BB C - VILA DOMY, s.r.o. (zahrnutí výnosů a nákladů od data akvizice, tj. 29. 1. 2018).

Součástí výkonové spotřeby jsou i provozní náklady budov následně vyúčtované nájemcům. Z celkové hodnoty této položky ve výši 251 956 tis. Kč je na nájemce přeúčtováno cca 240 000 tis. Kč. Zbývající část ve výši cca 12 000 tis. Kč jsou provozní náklady připadající na neobsazené prostory a režie vlastníka.

Vyšší meziroční ztráta z finančního výsledku hospodaření oproti minulému období souvisí zejména s jednorázovým výnosem z prodeje části podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi realizovaném v roce 2018. Zisk z této transakce dosáhl 78 170 tis. Kč a je součástí položky „Ostatní položky finančních výnosů a nákladů“ v minulém období.

Finanční výsledek hospodaření dále negativně ovlivňují náklady plynoucí z přecenění derivátů (zejména IRS ve společnosti BBC2).

Finanční výsledek hospodaření je významně ovlivněn skutečností, že nemovitosti jsou z významné části financovány bankovními úvěry, a tomu také odpovídá výše nákladových úroků. Proti tomu poskytnuté zápůjčky v rámci Koncernu PASSERINVEST vykazují výrazně menší objem a výnosové úroky z těchto zápůjček jsou tudíž nižší, než je tomu u bankovních nákladových úroků.

V souladu s metodikou dle Českých účetních standardů není v účetní evidenci zohledněn nárůst reálné hodnoty nemovitostí. Pro ilustraci níže uvádíme porovnání účetní a reálné hodnoty.

Tržní ocenění nemovitostí	17 733 639 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	14 493 609 tis. Kč
Rozdíl	3 240 030 tis. Kč

Struktura tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb (v tis. Kč):

Činnost	2019	2018
Pronájem včetně časového rozlišení nájemních prázdnin	852 254	718 231
Služby spojené s pronájmem	240 740	206 157
Project management	13 618	8 589
Zprostředkování pronájmu	4 130	2 777
Property management	0	80
Asset management	1 653	1 668
Ostatní	5 347	5 126
Celkem	1 117 742	942 628

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 175 114 tis. Kč. Meziroční nárůst tržeb ovlivňují (stejně jako u provozního výsledku hospodaření) zejména nové tržby za nájemné a služby u společnosti BBKA a zvýšení obsazenosti na ostatních objektech (zejména Nová Karolina Park).

Negativně se naopak v tržbách projevuje absence nájemného na Budově B v souvislosti s kompletní rekonstrukcí budovy. Plně obsazená Budova B má předpoklad do budoucna generovat výnosy z pronájmu na úrovni cca 80 000 tis. Kč ročně.

Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku:

Pronájem komerčních nemovitostí je klíčovou činností jednotlivých společností vlastnících komerční nemovitosti. Nabídka kancelářských i obchodních prostor v prostředí pražského BB Centra se řadí mezi nejlepší na českém trhu. Prostory k pronájmu odpovídají nejnovějším světovým trendům a splňují nejnáročnější technické požadavky. Kancelářské i obchodní plochy k pronájmu nabízejí širokou míru variability uspořádání pro různé typy zákazníků.

Řízení projektů v developerské fázi (tzv. project management) představuje komplexní službu pro projektové společnosti, která je klíčová pro úspěšnou realizaci developerského projektu a obvykle obsahuje tyto činnosti:

- vyhledání a akvizice vhodného území pro developerský projekt;
- případná změna územního plánu, studie dopadů stavby na životní prostředí (EIA), zajištění územního rozhodnutí a stavebního povolení;
- zajištění všech dodavatelských kontraktů jako jsou architekti, generální dodavatel stavby, technický dozor a podobně;
- získání bankovního financování pro developerskou část projektu;
- řízení stavby;
- administrativní podpora, zajištění právní podpory a compliance, finanční, účetní a daňové poradenství, vedení účetnictví;
- zajištění dlouhodobého financování.

Provozní správa budov (tzv. property management) spočívá v zajištění běžného provozu budovy tak, aby její nájemci měli veškerý komfort při užívání pronajatých prostor. Mezi hlavní kompetence při provozní správě budov patří zajištění veškerých

dodávek médií (energie, teplo, chlazení, voda) a dalších služeb pro nájemce (např. úklid, ostraha, provoz jídelny atd.), reporting a proces vyúčtování služeb nájemcům.

Zprostředkování pronájmu dokončených projektů je nedílnou součástí služeb poskytovaných společnostmi, neboť klíčem úspěchu každé komerční budovy je sjednání pronájmu se solidními nájemci za oboustranně výhodných a dlouhodobě udržitelných podmínek.

Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management) spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a s tím spojené maximalizování hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy zpravidla jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě a vyjednávání prodej aktiva.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

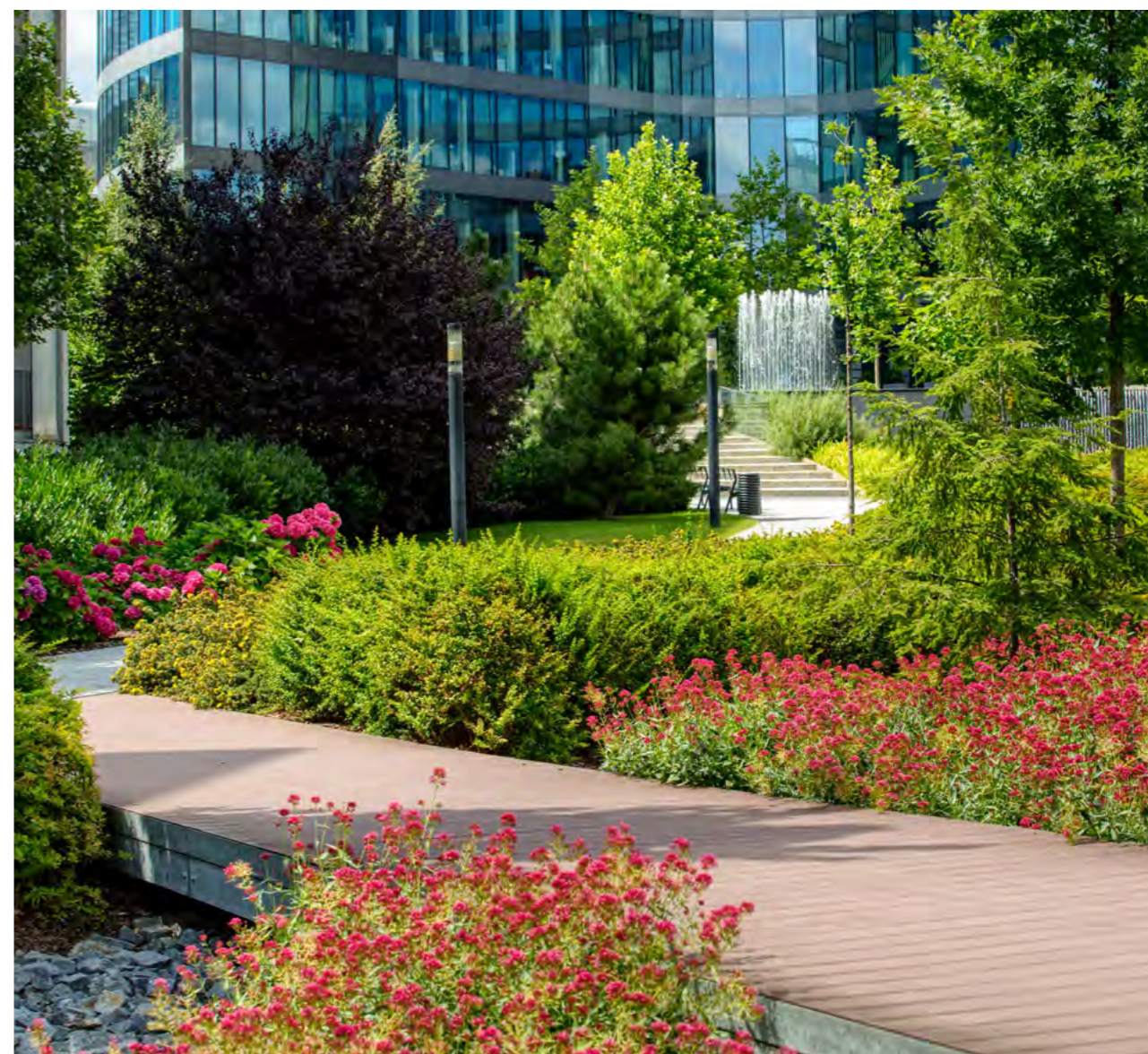
Hlavním úkolem společností Konsolidované Skupiny zůstává i do budoucna udržení maximální obsazenosti vlastněných komerčních nemovitostí a poskytování servisních služeb společností Konsolidované Skupiny. A to zejména v lokalitě pražského BB Centra s cílem zajistit jeho dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí nacházejících se v této lokalitě. S tím souvisejí i další investice do infrastruktury a veřejného prostoru BB Centra.

PASSERINVEST GROUP, a.s., se dále formou projektového řízení a financování podílí na přípravě developerských projektů majoritního akcionáře Koncernu PASSERINVEST pana Radima Passera stojících mimo konsolidační celek. Zájmovou oblastí Koncernu PASSERINVEST je BB Centrum a další lokality na území Prahy 4 jako jsou Roztyly, Kačerov a Budějovická.

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosud získal formou zpětných akvizic šest z devíti projektů postavených v BB Centru a prodaných zahraničním fondům do roku 2007. Společnost je připravena zvážit také akvizici zbývajících třech budov, pokud by se ocitly na trhu za příznivých podmínek. Tyto budovy však nejsou již nutné pro realizaci strategie dominantního vlastníka v území. Koncern PASSERINVEST zamýšlí dále investovat

do infrastruktury BB Centra a rovněž plánuje v této lokalitě výstavbu dalších budov. Strategickým cílem je, díky pečlivé a promyšlené správě areálu spočívající v udržování technického standardu vlastněných budov a na míru šité nabídce služeb, etablovat BB Centrum jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Společnosti Konsolidované Skupiny jsou v pozici dominantního vlastníka schopny dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které solitérní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix a především flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách BB Centra.

Hlavním úkolem dceřiných společností v konsolidačním celku je podpora vlastněných budov v plnění jejich společenské úlohy efektivní správou a péčí o spokojenost nájemců.



OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni do data sestavení výroční zprávy

V průběhu roku 2020 nadále pokračují stavební práce v rámci komplexní rekonstrukce Budovy B. Dokončení rekonstrukce je plánováno v polovině roku 2020. Současně probíhají intenzivní činnosti směřující k zajištění obsazenosti budovy po rekonstrukci.

Společnost Roztyly Garden - Rose House, a.s., zrealizovala v období 03/2020 (po nákupu 75 % akcií společnosti Roztyly Investments, a.s., z roku 2018) akvizici zbývajících 25 % akcií této společnosti. Tento obchod dále posunuje společnost v realizaci developerských projektů v lokalitě Roztyly. Na pozemcích této společnosti by měla vzniknout vůbec první stavba Koncernu PASSERINVEST v této lokalitě, kancelářská budova o výměře přes 20 000 m².

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy týkající se pandemie COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí, včetně České republiky. V souvislosti s opatřeními přijatými k zamezení šíření infekce COVID-19 došlo obecně k negativní změně ekonomické situace, narušení podnikatelských aktivit a obchodních vztahů. Společnosti konsolidačního celku považují současnou situaci za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za rok 2019. Přestože se situace neustále vyvíjí a v současné chvíli je obtížné spolehlivě posoudit a vyhodnotit potenciální dopady na společnosti konsolidačního celku, vedení dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činnost Konsolidované Skupiny představuje pronájem kancelářských prostor v dokončených budovách. Příjem z pronájmu retailových prostor tvoří zhruba 10 % všech příjmů z pronájmu, zbytek tvoří příjem z kanceláří, kde okamžitý dopad COVIDu na cash flow není zásadní. Určité slevy či úlevy z nájemného se dají do budoucna očekávat u retailových nájemců, jejichž hodnota je však v hlediska celkového objemu minoritní.

Konečný dopad COVIDu na podnikání Konsolidované Skupiny potažmo Koncernu PASSERINVEST bude možné vyhodnotit nejdříve ve 4. čtvrtletí roku 2020. Pokles poptávky po kancelářích v důsledku poklesu ekonomiky společně se zhoršenou dostupností projektového financování může posunout zahájení příprav nových developerských projektů a případně také zhoršit cash flow dokončených budov.

Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrnou společnosti konsolidačního celku do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., v rámci svých podnikatelských aktivit postupuje vždy dle zákonných norem a standardů zohledňujících dopady předmětu činnosti na životní prostředí.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2019 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	60	
<i>z toho ženy</i>	28	46,7 %
<i>z toho muži</i>	32	53,3 %
<i>z toho zaměstnanci se zdravotním znevýhodněním či postižením</i>	1	1,7 %

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., klade důraz na vzdělávání a rozvoj odbornosti zaměstnanců. Kromě prostředků vložených do odborné a jazykové přípravy zaměstnanců je věnována pozornost interním školením především nových zaměstnanců. V rámci adaptačního programu jsou noví zaměstnanci účastni většiny porad top managementu a jsou také důsledně a podrobně seznamováni se všemi hledisky podnikatelské činnosti a interními komunikačními procesy. Noví zaměstnanci absolvují interní školení, během něhož si osvojí např. odbornou terminologii, mechanismus vybraných ekonomických výpočtů či obchodní souvislosti.

Mezi klíčové zásady společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., patří striktní odmítnutí korupce v jakékoliv formě, respekt k právu a odpovědný postoj k daným slibům. Zaměstnanci jsou podporováni v bezpodmínečném dodržování etického kodexu společnosti, se kterým jsou seznamováni již při nástupu do společnosti.

Zaměstnanci společnosti mají pestré možnosti využívání zaměstnaneckých výhod, kterými jsou například sportovní a týmové aktivity, příspěvky na stravování či vzdělávání a osobní rozvoj.

Ostatní společnosti v konsolidačním celku nemají uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, proto v této oblasti nevyvíjí žádnou aktivní činnost.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2019**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2019, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během

SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 1 z 3

ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 3

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Praze dne 15 -06- 2020



SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340

Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 3 z 3



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2019

OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA	60
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	62
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	63
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	64
PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	65
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	65
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	67
3. ÚČETNÍ METODY	67
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	67
b) Dlouhodobý hmotný majetek	68
c) Finanční majetek	68
d) Pohledávky	68
e) Deriváty	68
f) Zajištění nederivátem	69
g) Vlastní kapitál	69
h) Cizí zdroje	69
i) Devizové operace	69
j) Použití odhadů	70
k) Účtování výnosů a nákladů	70
l) Daň z příjmů	70
m) Následné události	70
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	70
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	70
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	70
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	71
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	72
5. POHLEDÁVKY	75
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	76
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	76
8. OSTATNÍ AKTIVA	76
9. VLASTNÍ KAPITÁL	76
10. REZERVY	77
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	77
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	77
13. DERIVÁTY	78
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY	79
15. OSTATNÍ PASIVA	79
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	79
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	80
18. VÝNOSY	81
19. OSOBNÍ NÁKLADY	81
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	82
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	82
22. SOUDNÍ SPORY	82
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	82
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	83

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2019)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2018)
	AKTIVA CELKEM	19 406 555	19 313 814
B.	Dlouhodobý majetek	16 381 870	16 460 793
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	5 387	5 076
B.I.2.	Ocenitelná práva	4 103	3 826
B.I.2.1.	Software	4 103	3 826
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	984	1 250
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	300	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	300	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14 968 398	15 104 311
B.II.1.	Pozemky a stavby	14 493 609	14 907 031
B.II.1.1.	Pozemky	1 041 736	1 004 479
B.II.1.2.	Stavby	13 451 873	13 902 552
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	139 794	158 730
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	869	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	334 126	38 117
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	4 573
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	334 126	33 544
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 408 085	1 351 406
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	15 085	15 406
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	1 393 000	1 336 000
B.IV.	Konsolidační rozdíl	51 826	46 445
C.	Oběžná aktiva	2 451 145	2 215 848
C.II.	Pohledávky	361 904	330 637
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	361 904	330 637
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	96 968	87 705
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	264 936	242 932
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	8 209	6 637
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	11 100	11 190
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	230 495	216 328
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	15 132	8 777
C.IV.	Peněžní prostředky	2 089 241	1 885 211
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	437	485
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	2 088 804	1 884 726
D.	Časové rozlišení aktiv	521 714	590 728
D.1.	Náklady příštích období	105 942	107 267
D.3.	Příjmy příštích období	415 772	483 461

Označení	PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2019)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2018)
	PASIVA CELKEM	19 406 555	19 313 814
A.	Vlastní kapitál	5 652 380	5 568 220
A.I.	Základní kapitál	4 000 000	4 000 000
A.I.1.	Základní kapitál	4 000 000	4 000 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	611 339	511 791
A.II.2.	Kapitálové fondy	611 339	511 791
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	402 722	368 544
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	208 617	143 247
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-147 625	-59 026
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	-147 625	-59 026
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	63 638	-14 452
	Menšinový vlastní kapitál	1 125 028	1 129 907
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	1 091 935	1 122 151
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	64 217	45 994
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-38 238	-25 181
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	7 114	-13 057
B.+C.	Cizí zdroje	13 512 165	13 558 799
B.	Rezervy	3 070	3 889
B.4.	Ostatní rezervy	3 070	3 889
C.	Závazky	13 509 095	13 554 910
C.I.	Dlouhodobé závazky	12 733 090	12 685 258
C.I.1.	Vydané dluhopisy	2 000 000	2 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	2 000 000	2 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	8 990 325	8 811 938
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	132 487	133 537
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	211 505	323 488
C.I.8.	Odložený daňový závazek	1 381 130	1 390 870
C.I.9.	Závazky – ostatní	17 643	25 425
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	17 643	25 425
C.II.	Krátkodobé závazky	776 005	869 652
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	316 277	283 116
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	229 617	368 706
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	89 855	98 939
C.II.8.	Závazky ostatní	140 256	118 891
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	2 987	2 821
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	1 625	1 611
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	37 281	31 733
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	7 816	23 962
C.II.8.7.	Jiné závazky	90 547	58 764
D.	Časové rozlišení	242 010	186 795
D.1.	Výdaje příštích období	96 129	48 222
D.2.	Výnosy příštích období	145 881	138 573

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2019)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2018)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	1 117 742	942 628
A.	Výkonová spotřeba	251 926	272 476
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	127 771	129 723
A.3.	Služby	124 155	142 753
D.	Osobní náklady	76 968	71 139
D.1.	Mzdové náklady	57 076	52 694
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	19 892	18 445
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	18 827	17 494
D.2.2.	Ostatní náklady	1 065	951
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	473 650	395 435
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	473 951	396 386
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	473 951	463 515
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	0	-67 129
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-301	-951
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	5 384	7 404
III.	Ostatní provozní výnosy	44 453	37 688
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	6 375	1 243
III.3.	Jiné provozní výnosy	38 078	36 445
F.	Ostatní provozní náklady	14 717	58 612
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3 620	5 972
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	1 371	906
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-819	-1 367
F.5.	Jiné provozní náklady	10 545	53 101
*	Provozní výsledek hospodaření	350 318	190 058
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	25	765 846
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	25	765 846
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	205	687 676
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	47 368	30 941
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	42 148	30 062
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	5 220	879
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	288 475	285 710
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	235	305
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	288 240	285 405
VII.	Ostatní finanční výnosy	53 816	62 912
K.	Ostatní finanční náklady	76 980	115 470
*	Finanční výsledek hospodaření	-264 451	-229 157
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	85 867	-39 099
L.	Daň z příjmů	15 115	-11 590
L.1.	- splatná	35 088	18 352
L.2.	- odložená	-19 973	-29 942
**	Výsledek hospodaření po zdanění	70 752	-27 509
***	Výsledek hospodaření za účetní období	70 752	-27 509
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	63 638	-14 452
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	7 114	-13 057
*	Čistý obrat za účetní období	1 268 788	1 847 419

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2019– 31. 12. 2019	1. 1. 2018– 31. 12. 2018
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 885 211	2 394 136
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	85 868	-39 099
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	732 856	629 014
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv. Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	473 951	463 515
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-1 120	-68 496
A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv (+/-)	-2 575	-73 441
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	241 107	254 769
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	21 493	52 667
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	818 724	589 915
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-116 790	182 700
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	43 107	23 310
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-159 897	159 390
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	701 934	772 615
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-288 475	-285 710
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	47 368	30 941
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-26 162	-4 909
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	434 665	512 937
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-343 753	-671 874
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	6 400	767 089
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-57 000	-456 850
B.6.	Čistá investice do obchodních podílů	0	-997 949
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-394 353	-1 359 584
	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)	193 934	367 835
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-30 216	-30 113
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-30 216	-30 113
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	163 718	337 722
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	204 030	-508 925
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	2 089 241	1 885 211

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Rezervní fond	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
1. 1. 2017	4 000 000	285 531	-103 509	5 394	426 028	4 613 444	222 276	4 835 720
Efekt zajišťovacího účetnictví			322 630			322 630	24 862	347 492
Výsledek hospodaření běžného období					-211 466	-211 466	5 226	-206 240
Výplata OKF							-7 170	-7 170
31. 12. 2017	4 000 000	588 701	219 121	0	-83 214	4 724 608	245 194	4 969 802
1. 1. 2018	4 000 000	588 701	219 121	0	-83 214	4 724 608	245 194	4 969 802
Efekt zajišťovacího účetnictví			-17 621			-17 621	-14 033	-31 654
Výsledek hospodaření běžného období					-14 452	-14 452	-13 057	-27 509
Efekt prodeje podílu v dceřinné společnosti		-226 457	-58 253		30 488	-254 222	941 916	687 694
Výplata OKF						0	-30 113	-30 113
31. 12. 2018	4 000 000	368 544	143 247	0	-73 478	4 438 313	1 129 907	5 568 220
1. 1. 2019	4 000 000	368 544	143 247	0	-73 478	4 438 313	1 129 907	5 568 220
Efekt zajišťovacího účetnictví			65 370			65 370	18 223	83 593
Výsledek hospodaření běžného období					63 638	63 638	7 114	70 752
Výplata OKF						0	-30 216	-30 216
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu		34 178			-74 147	-39 969		-39 969
31. 12. 2019	4 000 000	402 722	208 617	0	-83 987	4 527 352	1 125 028	5 652 380

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2019

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- 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, IČO: 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:
- PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČO: 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 Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC1“).
- PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČO: 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 Budovu G. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC2“).
- PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČO: 066 29 580), se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% podíl ve společnosti BB C - VILA DOMY s.r.o. (dále jen „BBC3“).
- a) BB C - Building VILLAS, s.r.o. (IČO: 082 20 913), se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní komplex budov Villas, které se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „VILLAS“).
- PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČO: 054 96 446), se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování Koncernu (dále jen „FIN“).
- BB C - Building A, s.r.o. (IČO: 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 (dále jen „BBCA“).
- BB C - Building B, s.r.o. (IČO: 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 (dále jen „BBCB“).
- BB C - Building D, s.r.o. (IČO: 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 (dále jen „BBCD“).
- Nová Karolina Park, a.s. (IČO: 281 97 003), se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Nová Karolina Park, která se nachází v centru Ostravy (dále jen „NKP“).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 4), 5), 6), 7), 8) a 9).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 81,82% podíl v obchodní korporaci 2), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 9. 8. 2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní korporaci 3), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 17. 1. 2018.

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 4 a).

Veškeré hodnoty, vyjma jednotlivých složek vlastního kapitálu, jsou uváděny včetně minoritních podílů.

Konsolidující jednotky k datu 31. 12. 2019, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto byla tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 31. 12. 2019 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2019 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 31. 12. 2019:

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.

Ve sledovaném období došlo k zápisu rozdělení společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., IČO: 281 69 034, se vznikem nové společnosti BB C - Building VILLAS, s.r.o. Na novou společnost přešel veškerý majetek a veškeré provozní vztahy rozdělované společnosti. Rozhodný den byl stanoven na 1. 3. 2019, zápis do OR proveden k datu 1. 6. 2019.

Ve sledovaném období dále došlo k zápisu fúze sloučením společností PST - Project E, a.s., IČO: 281 97 003, a New Karolina Office Development, a.s., IČO: 279 59 996. Nástupnickou společností je společnost PST - Project E, a.s. V rámci projektu fúze zároveň došlo ke změně obchodního jména nástupnické společnosti na Nová Karolina Park, a.s. Rozhodný den byl stanoven na 1. 1. 2019, zápis do OR proveden k datu 25. 6. 2019.

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 „Zákona o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2018 a 2019.

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

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. Ve sledovaném období byly všechny dotčené společnosti v konsolidačním celku po celé období.

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 ovládatel 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 150 265 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BB C - Building A, s.r.o., a BB C - Building BETA, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BBC2) v roce 2015, BB C - Building A, s.r.o., a BB C - Building B, s.r.o., v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období 21 788 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 202 091 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BB C - Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BBC2) a BB C - Building D, s.r.o., v roce 2018, společností NKP a VILLAS v roce 2018. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 16 407 tis. Kč.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BB C - Building DELTA, s.r.o., v roce 2015 ve výši 8 951 tis. Kč. byl jednorázově odepán 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.

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 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 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 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.

f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace BBC1, BBC2, BBCA, BBCB, BBCD a NKP, 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 čerpalý 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 nájmu v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kurzových 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 BBC1 a BBC2 došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

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 peněžními či nepeněžními 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 této příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

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

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 kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	6 045	2 564	0	0	-652	7 957
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 069	171	0	-41	-182	4 017
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	395	0	0	-95	300
Celkem 2019	10 114	3 130	0	-41	-929	12 274
<i>Celkem 2018</i>	<i>6 167</i>	<i>4 236</i>	<i>71 930</i>	<i>-71 124</i>	<i>-1 094</i>	<i>10 115</i>

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-2 219	-2 287	0	0	0	652	-3 854	0	4 103
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-2 819	-437	0	0	41	182	-3 033	0	984
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	300
Celkem 2019	-5 038	-2 724	0	0	41	834	-6 887	0	5 387
<i>Celkem 2018</i>	<i>-3 124</i>	<i>-1 109</i>	<i>-71 930</i>	<i>0</i>	<i>71 124</i>	<i>0</i>	<i>-5 039</i>	<i>0</i>	<i>5 076</i>

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 004 479	121	0	-3 170	40 306	1 041 736
Stavby	16 160 710	106 019	0	-36 879	-548 375	15 681 475
Hmotné movité věci a jejich soubory	328 310	10 946	0	-44 529	-58 705	236 022
Umělecká díla	433	436	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4 573	449	0	0	-5 022	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	33 544	457 828	0	-409	-156 837	334 126
Celkem 2019	17 532 049	575 799	0	-84 987	-728 633	17 294 228
<i>Celkem 2018</i>	<i>14 170 059</i>	<i>1 539 275</i>	<i>2 720 537</i>	<i>-39 234</i>	<i>-858 588</i>	<i>17 532 049</i>

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	1 041 736
Stavby	-2 258 158	-441 605	0	-25 266	36 879	458 548	-2 229 602	0	13 451 873
Hmotné movité věci a jejich soubory	-169 579	-28 542	0	-1 517	44 529	58 881	-96 228	0	139 794
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	869
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	334 126
Celkem 2019	-2 427 737	-470 147	0	-26 783	81 408	517 429	-2 325 830	0	14 968 398
<i>Celkem 2018</i>	<i>-1 525 074</i>	<i>-466 300</i>	<i>-462 101</i>	<i>143</i>	<i>25 594</i>	<i>0</i>	<i>-2 427 738</i>	<i>0</i>	<i>15 104 311</i>

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

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 fúze společností BBC2, NKP a VILLAS došlo k započtení oprav a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností, uvedeno v položkách Převody.

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

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31. 12. 2019 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 2019 a 2018.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2019	Ocenění 2018	Rozdíl 2019 x 2018		Kurz 2019	Ocenění 2019	Kurz 2018	Ocenění 2018	Rozdíl 2019 x 2018
Alpha	45 200	42 700	2 500	105,85 %	25,410	1 148 532	25,725	1 098 458	50 075
Beta	65 300	61 200	4 100	106,70 %	25,410	1 659 273	25,725	1 574 370	84 903
Delta	159 200	152 600	6 600	104,33 %	25,410	4 045 272	25,725	3 925 635	119 637
Budova G	21 400	21 000	400	101,90 %	25,410	543 774	25,725	540 225	3 549
Budova A	83 100	78 500	4 600	105,86 %	25,410	2 111 571	25,725	2 019 413	92 159
Budova B	29 800	17 000	12 800	175,29 %	25,410	757 218	25,725	437 325	319 893
Budova D	11 800	10 900	900	108,26 %	25,410	299 838	25,725	280 403	19 436
Filadelfie	167 800	165 000	2 800	101,70 %	25,410	4 263 798	25,725	4 244 625	19 173
Brumlovka	23 100	22 200	900	104,05 %	25,410	586 971	25,725	571 095	15 876
Nová Karolina Park	70 500	70 300	200	100,28 %	25,410	1 791 405	25,725	1 808 468	-17 063
Villas	20 700	18 500	2 200	111,89 %	25,410	525 987	25,725	475 913	50 075
Celkem	697 900	659 900	38 000	105,76 %	X	17 733 639	X	16 975 928	757 712

Celková hodnota nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 38 000 tis. EUR (5,76 %).

Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále navýšením obsazenosti na jednotlivých objektech. Ocenění objektu BBKA a BBKD je ovlivněno dokončenou rekonstrukcí a obsazením novými nájemci. U objektu BBKB, který byl v době uzávěrky v komplexní rekonstrukci, jsou částečně zohledněny budoucí nájemní smlouvy. Po dokončení rekonstrukce a obsazení budovy se předpokládá další nárůst v reálné hodnotě.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC1, BBC2, BBC3, BBKA, BBKB a BBKD komerční nemovitosti v multifunkčním areálu BB Centrum v Praze 4 – Michli. Dále vlastní společnost NKP, která je vlastníkem administrativní budovy v Ostravě. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., založené v roce 2016 za účelem zajištění financování Koncernu prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že společnost jedná ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládací 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.

Přehled podílů držených Mateřskou společností v obchodních korporacích mimo konsolidační celek.

(hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč).

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 12/2019	Výše podílu v % 12/2019	Výše podílu 12/2018	Výše podílu v % 12/2018
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	3 180	11,00	3 180	11,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	605	1,00	810	1,00
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0	400	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
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	465	1,00	20	1,00
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
North Star Centre - Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0	45	1,00
North Star Centre - Maple House, 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
PST - Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	70	1,00	70	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	340	1,00	340	1,00
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	760	1,00	760	1,00
BB C - Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 475	1,00	9 591	1,00
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
Celkem		15 085		15 406	

Přehled vlastních kapitálů a výsledků hospodaření vlastněných společností (v tis. Kč)

Obchodní korporace	VK 2019	HV 2019	VK 2018	HV 2018
Balance Club Brumlovka, a.s.	17 629	4 436	13 193	4 810
Office park Roztyly, a.s.	6 090	-2 989	6 332	-10 461
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0	8 509	-113
RPB Leasing, a.s.	3 411	6	3 405	120
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	822	-54	876	-59
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	821	-54	875	-59
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	822	-54	876	-59
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	15 437	-16 829	-12 234	-13 180
BBC Investments, a.s.	59 406	39 174	55 775	21 040
North Star Centre - Birch House, a.s.	1 144	96	1 048	128
Karolina Development, a.s.	0	0	448	-63
North Star Centre - Maple House, a.s.	852	-55	906	-61
PST - Project A, a.s.	2 926	-349	3 274	-369
PST - Project C, a.s.	4 132	84	4 048	-317
RPB II, a.s.	22 922	-4 377	27 299	-4 439
BB C - SERVICES, s.r.o. *	72 281	1 502	77 384	-1 832
BB C - Building OMEGA, a.s.	11 790	-1 143	12 933	-1 026
BB C - Nové E, a.s.	806	-77	883	-65

* Předběžné nebo neauditované údaje

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., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČO: 649 48 242, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, je 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 1525/1, PSČ 140 00, IČO: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029.

Datum vzniku zástavního práva: 16. 5. 2015.

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: 452 44 782, (dále jen „Zástavní věřitel“), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108 (dále jen „Společnost“), ze dne 23. 11. 2017, uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, Michle, PSČ 140 00, IČO: 261 18 963 (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 Finančujícím stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru, ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky 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 23. 11. 2037. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 23. 11. 2017 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 23. 11. 2037.

Datum vzniku zástavního práva: 28. 11. 2017.

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 00, Česká republika, IČO 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. 12. 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 společností 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 společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. 12. 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. 12. 2016.

Datum vzniku zástavního práva: 21. 12. 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 00, Česká republika, IČO: 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. 12. 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 společností 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 společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. 12. 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. 12. 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, IČO: 452 44 782, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 8. 3. 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 společností Česká spořitelna, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společností Česká spořitelna, a.s., a trvají až do 6. 3. 2027 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 8. 3. 2017.

Datum vzniku zástavního práva: 17. 3. 2017.

Nová Karolína Park, a.s.

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2 b, PSČ 140 00, IČO: 492 40 901, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 3. 10. 2019. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Raiffeisenbank, a.s., nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společností Raiffeisenbank, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společností Raiffeisenbank, a.s., a trvají až do 31. 7. 2028 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 3. 10. 2019.

ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2019	31. 12. 2018
PST - Project A, a.s.	284 000	284 000
BB C - Building OMEGA, a.s.	68 000	65 000
North Star Centre - Birch House, a.s.	62 000	60 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	35 000	35 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	26 000
PST - Project C, a.s.	20 000	20 000
Office Park Roztyly, a.s.	0	184 000
BB C - Nové E, a.s.	6 000	6 000
Celkem	475 000	680 000

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	294 000	283 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	200 000	0
Office Park Roztyly, a.s.	180 000	160 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	75 000	70 000
BBC Investments, a.s.	20 000	70 000
RPB II., a.s.	62 000	48 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	35 000	0
Roztyly Investments, a.s.	27 000	0
BB C - Building H, s.r.o.	25 000	25 000
Celkem	918 000	656 000

Celkem	1 393 000	1 336 000
---------------	------------------	------------------

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky) a jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., jsou úročeny sazbou 5,88 % p.a. Splatnost všech zápůjček a úvěrů od PASSERINVEST GROUP, a.s., je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s., je 31. 3. 2023 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 361 904 tis. Kč (minulé období 330 637 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 96 968 tis. Kč (minulé období 87 705 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH a přeplatků záloh na DPPO ve výši 8 209 tis. Kč (minulé období 6 637 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 11 100 tis. Kč (minulé období 11 190 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 15 132 tis. Kč (minulé období 8 777 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 230 495 tis. Kč (minulé období 216 328 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtovány v následujícím účetním období.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

V rámci konsolidačního celku nebylo ve sledovaném období účtováno o opravných položkách k pohledávkám.

7. 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 2 089 241 tis. Kč (minulé období 1 885 211 tis. Kč).

8. 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 časově rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisí dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 105 942 tis. Kč (minulé období 107 267 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 vlastních budovy. Hodnota k rozvahovému dni činí 415 772 tis. Kč (minulé období 483 461 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2019
Základní kapitál	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Vlastní akcie a podíly	0	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	588 701	368 544	402 722
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	219 121	143 247	208 617
Rezervní fond	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	128 251	-59 026	-147 625
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-211 466	-14 452	63 638
Vlastní kapitál	4 724 607	4 438 313	4 527 352
Menšinový podíl	245 195	1 129 907	1 125 028
Vlastní kapitál	4 969 802	5 568 220	5 652 380

Základní kapitál Mateřské společnosti se skládá z 8 000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus.

Základní kapitál Mateřské společnosti byl v minulých obdobích postupně navyšován až na současnou hodnotu ve výši 4 000 000 tis. Kč. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů Společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši -208 617 tis. Kč (minulé období 143 247 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené podíly externího investora.

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., podíl ve výši 18,18 %, prodej podílu v roce 2016.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018.

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

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2019
Zákonné	0	0	0
Ostatní	5 257	3 889	3 070

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 části daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období došlo ke snížení této položky o 819 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 3 070 tis. Kč.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 12 733 090 tis. Kč (minulé období 12 685 258 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., emitovala v roce 2017 dluhopisy v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč (po odpočtu dluhopisů vydaných na účet emitenta ve výši 250 000 tis. Kč) za účelem financování obchodních aktivit Koncernu. 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. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

S emisí dluhopisů jsou spojeny emisní podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů na úrovni konsolidačního celku. Tyto podmínky byly k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 splněny.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovního úvěru ve výši 8 990 325 tis. Kč (minulé období 8 811 938 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 13.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednájí ve shodě, v celkové výši 211 505 tis. Kč (minulé období 323 488 tis. Kč). Dále jsou zde evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 17 634 tis. Kč (minulé období 25 425 tis. Kč). Závazek je tvořen přijatými zápůjčkami.

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 tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 132 487 tis. Kč (minulé období 133 537 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1 381 130 tis. Kč (minulé období 1 390 870 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 776 005 tis. Kč (minulé období 869 652 tis. Kč).

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy v roce 2020, v hodnotě 316 277 tis. Kč (minulé období 283 116 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 89 855 tis. Kč (minulé období 98 939 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Na ostatních krátkodobých závazcích jsou z pohledu Koncernu 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 37 281 tis. Kč (minulé období 31 733 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 v březnu/dubnu následujícího účetního období. Významnou položkou je rovněž vratná kauce z ukončeného nájemního vztahu a předplacené nájemné, spojené s novým nájemním vztahem. Celkem je zde evidováno 229 617 tis. Kč (minulé období 368 706 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních Koncern eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 7 816 tis. Kč (minulé období 23 962 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 90 547 tis. Kč (minulé období 58 764 tis. Kč) eviduje konsolidační celek především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany.

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.

13. DERIVÁTY

Společnosti Koncernu mají uzavřené následující druhy derivátů. Úrokové swapy (IRS) jsou vykazovány a účtovány jako deriváty zajišťovací 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	2019			2018		
		Smluvní/	Reálná hodnota		Smluvní/	Reálná hodnota	
		Nominální (tis. EUR)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)	Nominální (tis. EUR)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31. 1. 2017 do 31. 7. 2022)	18 684	0	-6 813	18 684	0	-4 579
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2018 do 31. 7. 2022)	10 000	0	-4 500	10 000	0	-3 627
BBCA	IRS – úrokový swap (od 30. 8. 2019 do 31. 10. 2022)	11 355	742	0	0	0	0
BBCB	IRS – úrokový swap (od 31. 1. 2017 do 31. 7. 2022)	12 316	0	-4 491	12 316	0	-3 018
BBC2	IRS – úrokový swap (od 2. 1. 2018 do 30. 12. 2022)	175 000		-72 965	175 000		-45 920
BBCD	IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2017 do 7. 3. 2022)	3 600	0	-1 028	3 600	0	-734
NKP	IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2019 do 29. 7. 2022)	43 688	0	-1 264	0	0	0
IRS celkem		274 643	742	-91 061	219 600	0	-57 878

Společnost	Položka	2019			2018		
		Smluvní/	Reálná hodnota		Smluvní/	Reálná hodnota	
		Nominální (tis. Kč)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)	Nominální (tis. Kč)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCB	FX – forward (01/2019–07/2020)	14 000	4 916	0	14 000	4 831	0
PSG	FX – forward (10/2018–8/2019)	0	0	0	10 000	621	0
PSG	FX – forward (10/2018–10/2019)	0	0	0	5 000	197	0
PSG	FX – forward (05/2019–12/2019)	0	0	0	0	0	0
PSG	FX – forward (08/2019–02/2020)	5 000	2 688	0	0	0	0
PSG	FX – forward (05/2019–05/2020)	7 500	4 640	0	5 000	170	0
FX celkem		26 500	12 244	0	34 000	5 819	0

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi v Koncernu.

Stav k 31. 12. 2019

Společnost	Věřitel	Částka v EUR k 31. 12. 2019 (v tis. EUR)	Částka v CZK k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)	Splátky do 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2021 do r. 2024	Splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	102 300	2 599 443	108 247	2 491 196	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	163 450	4 153 264	146 742	586 971	3 419 551
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit	40 039	1 017 391	24 495	992 896	0
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	312 949	0	312 949	0
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 465	113 456	4 777	108 679	0
Nová Karolina Park, a.s.	Raiffeisenbank	43 688	1 110 099	32 016	1 078 083	0
CELKEM		366 258	9 306 602	316 277	5 570 774	3 419 551

Stav k 31. 12. 2018

Společnost	Věřitel	Částka v EUR k 31. 12. 2018 (v tis. EUR)	Částka v CZK k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Splátky do 31. 12. 2019 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2020 do r. 2023	Splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	106 440	2 738 169	106 501	2 631 668	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	169 225	4 353 313	148 562	594 248	3 610 503
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit	39 141	1 006 902	0	1 006 902	0
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	316 828	0	316 828	0
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 653	119 698	4 836	114 862	0
New Karolina Office Development, s.r.o.	Raiffeisenbank	21 774	560 144	23 217	104 798	432 129
CELKEM		353 549	9 095 054	283 116	4 769 306	4 042 632

Meziročně došlo k navýšení stavu bankovních úvěrů o 211 550 tis. Kč. Důvodem je zejména navýšení bankovního úvěru společnosti Nová Karolina Park, a. s., v rámci refinancování převyšující běžné roční splátky úvěru. 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 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 plněny.

15. 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 96 129 tis. Kč (minulé období 48 222 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru a časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených s 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 145 881 tis. Kč (minulé období 138 573 tis. Kč).

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 157 284 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 381 130 tis. Kč (minulé období 1 390 870 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke snížení této položky o 9 740 tis. Kč.

Položky odložené daně	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 347 599	0	1 396 907
Ostatní přechodné rozdíly:				
Rezervy	583	0	710	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	63 998	0	44 389
Daňová ztráta z minulých let	29 884	0	49 716	0
Celkem	30 467	1 411 597	50 426	1 441 296
Netto		1 381 130		1 390 870
Celkem	50 426	1 441 296	49 076	1 288 675
Netto		1 381 130		1 390 870

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31. 12. 2019 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financujících projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku Koncernu PASSERINVEST 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 Nová Karolina Park, 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 1 16 800 tis. Kč. Garance ukončena a vypořádána v průběhu sledovaného období.

2) RADIM PASSER x BB C - Building A, s.r.o. BB C - Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

„**Dohoda o poskytnutí finanční garance**“ mezi Radimem Passerem, BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o. („dlužník“), a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“), ze dne 16. 12. 2016 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 28 576 tis. EUR. Ručení za úvěr společnosti BB C - Building A, s.r.o., bylo ukončeno k 3. 10. 2017. Ručení za úvěr společnosti BB C - Building B, s.r.o., nadále pokračuje.

Jedná se o ručení za úvěr společností BB C - Building A, s.r.o., a BB C - Building B, s.r.o., ze strany hlavního akcionáře Mateřské společnosti pana Radima Passera.

3) PASSEINVEST GROUP, a.s. x BB C - Building A, s.r.o. BB C - Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

„**Garance za vícenáklady v souvislosti s rekonstrukcí Budovy A**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C - Building A, s.r.o. („dlužník“), a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“), ze dne 16. 12. 2016. Záruka do výše 94 500 tis. Kč. Garance ukončena a vypořádána k 25. 3. 2019.

„**Garance za vícenáklady v souvislosti s rekonstrukcí Budovy B**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C - Building B, s.r.o. („dlužník“), a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“), ze dne 2. 7. 2019. Záruka do výše 135 600 tis. Kč.

Jedná se o ručení za úvěry společností BB C - Building A, s.r.o., a BB C - Building B, s.r.o., ze strany hlavního akcionáře Mateřské společnosti pana Radima Passera.

4) PASSERINVEST GROUP a.s. x BB C - Building D, s.r.o. x České spořitelna, a.s.

„**DSCR Guarentee Agreement**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C - Building D, s.r.o., a Českou spořitelnou, a.s. („banka“), ze dne 6. 3. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 2 000 tis. EUR. Garance ukončena a vypořádána ke dni 15. 11. 2019.

Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., vydala ve sledovaném období emisi dluhopisů v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč. 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. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Ručitelské prohlášení

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) – Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta PASSERINVEST FINANCE, a.s., 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.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle Společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

5) 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 4 automobily. Měsíční splátka činí celkem 180 tis. Kč bez DPH.

6) 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 3 automobily. Měsíční splátky činí celkem 158 tis. Kč bez DPH.

18. VÝNOSY

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

	2019		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	1 117 742	0	942 628	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	6 375	0	1 243	0
Ostatní provozní výnosy	38 078	0	36 445	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	5 384	0	7 404	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	25	0	765 846	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	47 368	0	30 941	0
Ostatní finanční výnosy	53 816	0	62 912	0
Výnosy celkem	1 268 788	0	1 847 490	0

Tržby z prodeje služeb představují zejména tržby za nájemné a související služby a v meziročním srovnání se zde promítá zejména obsazení Budovy A po dokončení komplexní rekonstrukce a navýšení obsazenosti objektu Nová Karolina Park. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku za minulá období představují prodej 36,07 % podílu na společnosti BBC2 externímu investorovi. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

	2019	2018
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	60	58
Mzdové náklady	57 076	52 694
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	18 827	17 494
Ostatní náklady	1 065	951
Osobní náklady celkem	76 968	71 139

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 175 114 tis. Kč. Meziroční nárůst ovlivňují zejména tržby za pronájem Budovy A v majetku společnosti BBKA, kdy v roce 2018 probíhala komplexní rekonstrukce budovy a od počátku roku 2019 je budova 100% obsazena. Dále se zde projevuje navýšení obsazenosti dalších nemovitostí, zejména u budovy Nová Karolina Park v Ostravě, která je v majetku společnosti NKP.

Položka Služby v celkové výši 124 155 tis. Kč (minulé období 142 753 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 473 951 tis. Kč (minulé období 463 515 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 288 475 tis. Kč (minulé období 285 710 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů.

Meziroční navýšení provozního výsledku hospodaření o 160 260 tis. Kč je dáno (stejně jako u tržeb) především pronájmem Budovy A od počátku roku 2019 a dále zvýšením obsazenosti na ostatních objektech, zejména na budově Nová Karolina Park.

Vyšší ztráta z finančního výsledku hospodaření souvisí zejména se skutečností, že v minulém období byl realizován prodej části podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi. Zisk z této transakce dosáhl 78 170 tis. Kč.

Odměny statutárnímu auditorovi k 31. 12. (v tis. Kč):

Služby	2019	2018
Audity účetních závěrek	505	1 777
Ostatní účetní a daňové poradenství	126	333
Celkem	631	2 110

21. 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 jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. a dle uzavřených smluv je termín splatnosti 31. 12. 2026.

Mateřská společnost poskytuje 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 společnost, které stojí mimo konsolidační celek.

22. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2019 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 70 752 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 652 380 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2019 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V průběhu roku 2020 nadále pokračují stavební práce v rámci komplexní rekonstrukce Budovy B. Dokončení rekonstrukce je plánováno v polovině roku 2020. Současně probíhají intenzivní činnosti směřující k zajištění obsazenosti budovy po rekonstrukci.

Společnost Roztyly Garden - Rose House, a.s., zrealizovala v období 03/2020 (po nákupu 75 % akcií společnosti Roztyly Investments, a.s., z roku 2018) akvizici zbývajících 25 % akcií této společnosti. Tento obchod dále posunuje Společnost v realizaci developerských projektů v lokalitě Roztyly. Na pozemcích této společnosti by měla vzniknout vůbec první stavba v této lokalitě, kancelářská budova o výměře přes 20 000 m².

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy týkající se pandemie COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí, včetně České republiky. V souvislosti s opatřeními přijatými k zamezení šíření infekce COVID-19 došlo obecně k negativní změně ekonomické situace, narušení podnikatelských aktivit a obchodních vztahů. Společnost považuje současnou situaci za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za rok 2019. Přestože se situace neustále vyvíjí a v současné chvíli je obtížné spolehlivě posoudit a vyhodnotit potenciální dopady na Společnost, vedení společnosti dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činnost Konsolidované Skupiny představuje pronájem kancelářských prostor v dokončených budovách. Příjem z pronájmu retailových prostor tvoří zhruba 10 % všech příjmů z pronájmu, zbytek tvoří příjem z kanceláří kde okamžitý dopad COVIDu na cash flow není zásadní. Určité slevy či úlevy z nájemného se dají do budoucna očekávat u retailových nájemců, jejichž hodnota je však z hlediska celkového objemu minoritní.

Konečný dopad COVIDu na podnikání Konsolidované Skupiny potažmo Koncernu PASSERINVEST bude možné vyhodnotit nejdříve ve 4. čtvrtletí roku 2020. Pokles poptávky po kancelářích v důsledku poklesu ekonomiky společně se zhoršenou dostupností projektového financování může posunout zahájení nových developerských projektů a případně také zhoršit cash flow dokončených budov.

Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

Sestaveno dne: 22. 5. 2020



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Sestavil: Jiří Braný

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za rok 2019 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 28. května 2020



Radim Passer

předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.



NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

Prioritou Koncernu PASSERINVEST, jakožto odpovědného urbanistického investora a developera, je dlouhodobě udržitelný růst jak míst, která vytváří, tak samotné firmy. K dosažení strategického cíle i k naplňování jednotlivých obchodních etap si Koncern stanovil tyto klíčové principy podnikání:

- Spravovat vlastní i svěřený kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Dlouhodobým cílem je směřovat investice disciplinovaně do projektů, které mají dlouhodobý potenciál návratnosti vloženého kapitálu.
- Posilovat své investice a vytvářet i rozvíjet nové příležitosti ve všech oblastech podnikání, tj. v administrativních a rezidenčních projektech, v rozvoji služeb v lokalitě, kde působí, ale i v budování veřejných prostranství a zelených ploch s ohledem na dlouhodobou udržitelnost.



- Maximalizovat hodnotu dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu, průběžnou modernizací objektů včetně využívání energeticky šetrných materiálů a nových technologií.
- Dlouhodobě udržovat vysokou úroveň služeb směrem k zákazníkům.
- Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všem, co dělá. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci až po jejich správu tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale pro celou společnost.
- Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu svých projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost. Svými podnikatelskými projekty a interním zapojením zaměstnanců podporovat aktivity vedoucí k dalšímu rozvoji celé České republiky.

III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BB CENTRUM – DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI



BB Centrum svým rozsahem příležitostí i služeb tvoří prakticky svébytnou městskou čtvrť, která přirozeně navazuje na okolní život. Koncern PASSERINVEST se tuto lokalitu snaží neustále rozvíjet a modernizovat, a tak se i v roce 2019 věnoval přípravě dalších projektů, jejichž výstavba by měla být zahájena v následujícím období. Jedná se zejména o rezidenční projekt Oliva se 72 byty a multifukční centrum Olivka, kde je plánována mateřská škola, kavárna a trvalá výstava unikátního modelu železnice. Výstavba těchto projektů u Parku Brumlovka by měla být zahájena v roce 2020. Ve stejném roce je také plánována revitalizace ulice Želetavská, u které by mělo dojít k částečnému zklidnění dopravy a svou funkcí by se měla více přiblížit pěší zóně. V souvislosti s dokončením kompletní rekonstrukce Budovy B vznikne také v prostoru mezi Budovou B a Budovou C nový veřejný prostor, malé náměstí s vodními prvky, vzrostlými stromy a posezením. U původně rezidenčního projektu V3 na Vyskočilově ulici zároveň pokračují přípravy v souvislosti se změnou územního plánu pro výstavbu multifunkčního objektu. Stejný proces probíhá i u pozemků současných tenisových kurtů na Vyskočilově ulici, které jsou ve vlastnictví Koncernu. Zde by měl v budoucnu vyrůst objekt s administrativní, obchodní i rezidenční funkcí.



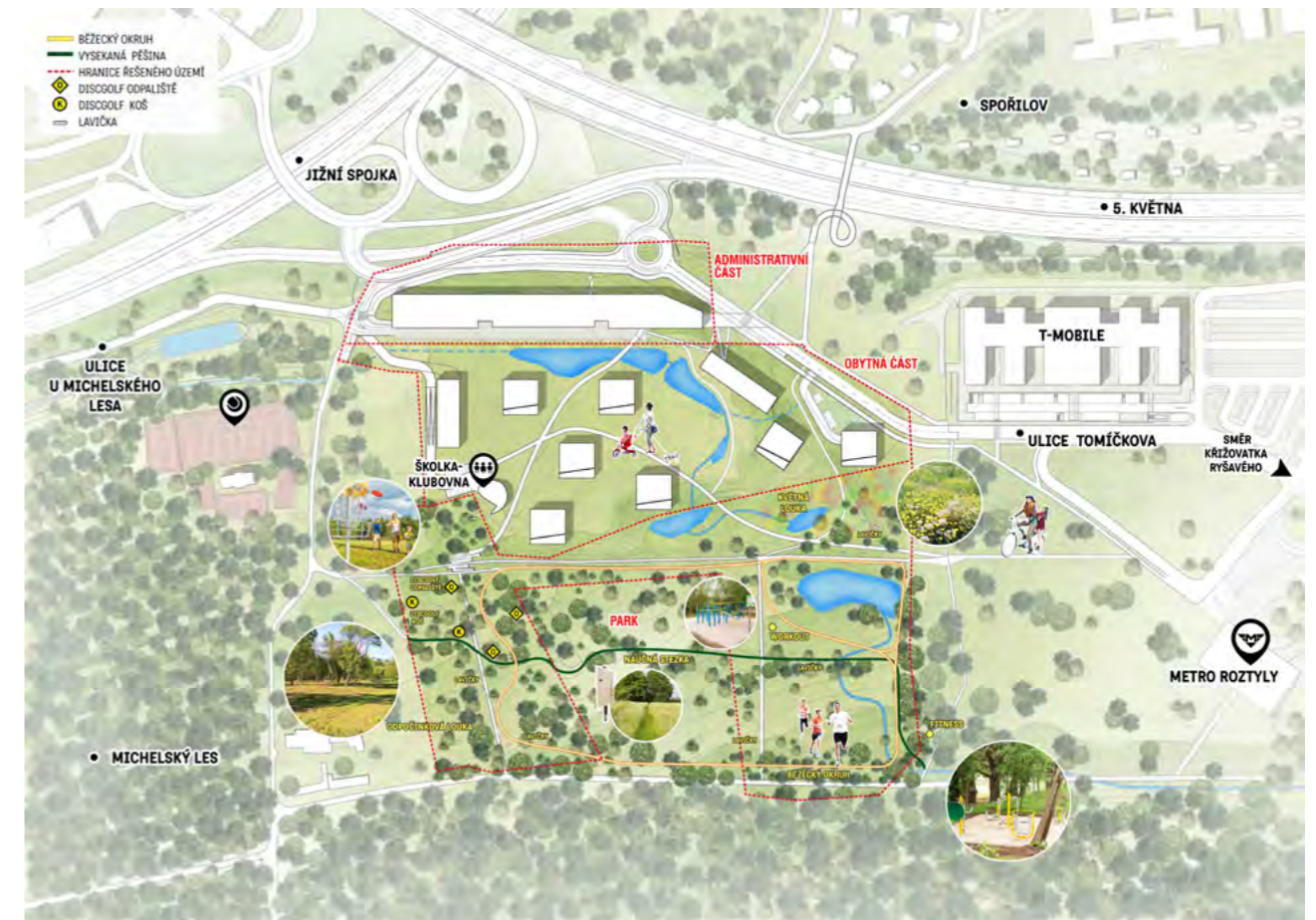
NOVÉ ROZTYLY

Nové Roztyly jsou po BB Centru druhým nejvýznamnějším projektem Koncernu PASSERINVEST. Tomuto projektu na území Prahy 11 se Koncern PASSERINVEST věnuje již od roku 2007. V současné době je projekt Nové Roztyly navržen tak, aby poskytl a nabídl vlastnické i nájemní bydlení, přiměřený počet pracovních míst v administrativních budovách, ale i místa pro relaxaci v podobě sportovních příležitostí, zelených prostranství, vodních prvků či služeb pro širokou veřejnost. Plány zahrnují i další fázi revitalizace již budovaného parku přiléhajícího k okrajové části Krčského lesa, kde je již nyní možné relaxovat a sportovat. V průběhu roku 2019 probíhaly projektové přípravy pro schvalování jednotlivých etap tak, aby zde v budoucnu mohly vzniknout výše zmiňované záměry. K rozvoji veřejných ploch a jejich rekultivaci došlo i v roce 2019, kdy na tomto území Koncern PASSERINVEST vybudoval outdoorové fitness



„Rádi nabízíme široké veřejnosti možnosti, jak aktivně trávit čas v přírodě moderním způsobem. V dlouhodobě budovaném veřejném parku na Roztylech jsme v roce 2019 kromě jiného vybudovali dvě nová venkovní hřiště – fitness a workoutové. Obě poskytují kvalitní zázemí pro venkovní cvičení a posilování zájemcům všech věkových skupin, kteří vyznávají aktivní životní styl. V rámci našich dalších plánů na území se návštěvníci revitalizovaného parku mohou těšit i na pěší, běžecké a cyklistické cesty, květinovou louku nebo vodní plochy vytvořené obnovením původních, dnes zatrubněných vodních toků. Plánovaná administrativní a zejména bytová výstavba společně s parkem a službami vytvoří městské funkce zahrnující prostor pro práci, bydlení, sport i odpočinek. Naším cílem je vytvořit příjemné funkční a vyvážené městské prostředí, což považujeme za jedinou správnou cestu pro uživatelsky přívětivé, a přitom moderní a udržitelné město.“

Martin Unger, technický ředitel, PASSERINVEST GROUP, a.s.



hřiště a workoutové hřiště. Obě sportoviště jsou určena široké veřejnosti, která je může využívat celoročně a zdarma. Současně zde v roce 2019 Koncern PASSERINVEST pořádal několik akcí pro veřejnost – dětský den, pravidelné lekce jógy či lekce běhání. Jedná se tak v rámci Prahy o unikátní projekt, kdy investor ze svých pozemků využije k výstavbě pouze část, zatímco významný podíl ploch zůstane jako veřejnosti přístupná zeleň. Aktuality i informace o záměru jsou pravidelně sdělovány veřejnosti např. na setkání s občany, které proběhlo i v roce 2019, nebo prostřednictvím on-line magazínu www.krcazije.cz, který Koncern provozuje. V roce 2019 došlo k majetkovému vstupu skupiny manažerů Koncernu PASSERINVEST do rezidenční části roztylského projektu. Ti se nově, z pozice akcionářů, budou podílet na jeho strategickém řízení. Zaměří se zejména na dokončení projektové a akviziční přípravy, podporu schvalovacího procesu a vytvoření obchodního konceptu projektu.

IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Koncern PASSERINVEST považuje společenskou odpovědnost za přirozenou součást svého podnikání.

Odpovědný developer v městském prostředí

Koncern PASSERINVEST, v rámci svého nejvýznamnějšího projektu BB Centrum v Praze 4, směřuje své aktivity v souladu s rozvojem funkčního a udržitelného města. V rámci své developerské činnosti klade velký důraz na prostupnost lokality a návaznost na rostlé město, stejně jako na rozvoj a tvorbu města krátkých vzdáleností. Administrativní budovy jsou zpravidla certifikovány dle metody BREEAM a mají zelené střešní terasy, které slouží i jako odpočinkové zóny. Vhodně zvolenými technologiemi a materiály, spolu se zelenými plochami, dřevinami a velkorysími vodními prvky tak v lokalitě BB Centra dochází k eliminaci tepelných ostrovů a reguluje se přehřívání městského prostředí.

Koncern PASSERINVEST se pravidelně stará o veřejná prostranství a kultivuje je, buduje bezpečné přístupové a průchozí komunikace (přechody pro chodce, lávky, parkoviště, osvětlení apod.) a spravuje další veřejné plochy, např. centrální Náměstí Brumlovka, atletický stadion, veřejné parky i parkoviště apod. V roce 2019 byly např. v Parku Brumlovka vybudovány nové schody u vstupu do parku nebo byla rekonstruována lávka přes Vyskočilovu ulici, která má nyní bezpečnější a komfortnější přístupové schody pro pěší.



Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Koncern PASSERINVEST klade důraz na vznik ucelených zelených ploch přístupných veřejnosti, a to jak u projektu BB Centrum, tak i Nové Roztyly. Prostředků, které Koncern používá pro snížení klimatických dopadů daného developmentu, je celá řada. Vedle uvedených zelených střeš/zahrad pracuje se záchytem a využíváním dešťové vody, s důmyslnými systémy rekuperace, které aplikuje na proekologické plánování povrchů chodníků a ulic kolem domů tak, aby méně absorbovaly teplo a zároveň propouštěly dešťovou vodu zpět do spodních vrstev. Nepřímé prostředky odpovědného přístupu k výstavbě mohou reprezentovat kupříkladu parky v areálu, osazování ulic stromy a obecně práce se zelení a vodou v celé lokalitě. V BB Centru se proto nachází rozsáhlé zelené partery budov a komunikační trasy, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami. Zároveň Koncern PASSERINVEST v lokalitě spravuje dva parky. Baarův park o ploše 1 ha každoročně prochází obnovou a přesadbou některých rostlin, aby bylo docíleno jeho trvalé kvality. Součástí tohoto aktivního parku je i velká vodní fontána a herní prvky pro malé i velké. Park Brumlovka o stejné ploše má kromě zelených ploch a vzrostlých stromů i další pro veřejnost významné prvky, např. velké dětské hřiště a v jeho sousedství oddělenou louku pro venčení psů. V plánu je rozšíření Parku Brumlovka o další etapu o rozloze cca 1 ha. Lokalita BB Centra je otevřená i cyklistům. V areálu jsou nainstalovány bezpečné



„Kyvadlové dopravy využívá přes 45 % pracujících v BB Centru a většina z nich elektrobuses velmi uvítala. Pozitivní ohlasy se objevily již v prvním týdnu jejich zavedení a během tří let provozu obliba stále roste. Našich bezplatných linek do BB Centra využívá také mnoho obyvatel ze sousedství i návštěvníků BB Centra. Jsou tedy po celou dobu provozu plně vytížené, a není proto překvapivé, že ke konci roku 2019 svezly už 2 miliony pasažérů.“

Kristýna Samková, marketingová manažerka, PASSERINVEST GROUP, a.s.

cyklostojany a komunikační trasy navazují na hlavní pražské cyklistické tratě. K ochraně životního prostředí bezesporu patří i podpora elektromobility. Proto od roku 2016 v BB Centru jezdí na pravidelných bezplatných linkách areálové kyvadlové dopravy dva elektrobuses, které přispívají ke snížení emisí a hlučnosti z dopravy. V areálu jsou instalovány i dobíjecí stanice pro elektromobily a cyklistické hotspoty pro sdílené koloběžky a kola. Nadto v rámci celého BB Centra funguje i služba sdílené dopravy, tzv. carpooling, otevřená široké veřejnosti prostřednictvím veřejné internetové aplikace.



Podpora zdravého životního stylu

Součástí strategie Koncernu PASSERINVEST je podpora zdravého životního stylu. Odpovědný přístup k developmentu je vnímán jako soubor jednotlivých opatření, která intuitivně směřují k lepšímu a udržitelnějšímu užívání budov, komunikací, sportovních i relaxačních prostor. Koncern v rámci svých projektů BB Centrum a Nové Roztyly vybuodoval a nabídl k dispozici široké veřejnosti dětská hřiště a hned několik sportovišť (atletický stadion a multifunkční hřiště v BB Centru, v roce 2019 otevřená outdoorová fitness a workoutové hřiště v Nových Roztylech). Jasným příkladem je unikátní fitness a wellness centrum Balance Club Brumlovka v budově Brumlovka s 25metrovým bazénem, moderním vybavením a s pestrou nabídkou cvičebních lekcí. V lokalitě BB Centra jsou k dispozici i restaurace a prodejna se zdravou výživou.



Podpora společenského a kulturního života

Koncern PASSERINVEST podporuje společenský a kulturní život, umění, vzdělávání i duchovní rozvoj. Pravidelně organizuje otevřené akce pro rodiny s dětmi, vzdělávací a inspirativní setkání veřejnosti se zajímavými hosty či umělecké výstavy. Na Náměstí Brumlovka jsou pravidelně pořádány kulturní odpoledne a tematické food festivaly.

Koncern PASSERINVEST se zapojuje i v charitativní oblasti. Mezi nejvýraznější počiny patří nadační aktivita Radima Passera prostřednictvím neziskové křesťanský orientované organizace Maranatha.

Koncern PASSERINVEST pravidelně a dlouhodobě podporuje organizace ADRA, Sue Ryder a Linka bezpečí. V roce 2019 finančně podpořil Všeobecnou fakultní nemocnici v Praze a další podporu směřoval prostřednictvím Asociace rodičů dětí s DMO a Nadačního fondu Pečovatel nebo přímo do konkrétních rodin.

Budování férového obchodního prostředí

Koncern PASSERINVEST a jeho zaměstnanci si zakládají na otevřené a férové komunikaci s partnery a veřejností. Koncern pravidelně vydává tištěný časopis BB Centrum City a měsíční elektronický bulletin eCity. S veřejností komunikuje při různých setkáních, komentovaných prohlídkách či prostřednictvím sociálních sítí. V rámci informovanosti o vývoji projektu Nové Roztyly pak spravuje elektronický magazín www.krcakzije.cz. Koncern PASSERINVEST investuje nemalé finanční prostředky do veřejné infrastruktury, jako jsou např. bezpečné přechody pro chodce, chodníky, veřejné osvětlení v parcích, bezpečné parkování apod. Jeho snahou je vytvářet bezpečné prostředí, chránit zdraví a majetek všude tam, kde působí. Např. v BB Centru funguje nepřetržitá ochrana objektů i zajištění veřejného pořádku. Konkrétním příkladem je areálová večerní a noční hlídka, která se stará o klid a bezpečnost v lokalitě a jejím okolí.

Koncern PASSERINVEST více jak 27 let podporuje transparentní obchodní přístup bez úplatků.



„Praha i Česká republika se musí rozvíjet. Bez dramatického zrychlení výstavby dopravní infrastruktury není možný další ekonomický rozvoj Prahy a České republiky. Proto jsme před třemi lety laické i odborné veřejnosti představili možný koncept rozvoje dálnic, rychlostních silnic, železnic a pražského metra, který je podle nás klíčový pro zajištění budoucí prosperity České republiky. V roce 2019 došlo k dalšímu rozpracování této iniciativy. Prezentovali jsme ji a předali všem parlamentním stranám, veřejné správě i samosprávě, přičemž podněty z této iniciativy v loňském roce zapracovalo Ministerstvo dopravy do přípravné fáze budoucího rozvoje dálniční a silniční infrastruktury České republiky. Jedná se o iniciativu, kterou děláme nad rámec našeho podnikání. A důvod? Aby naše děti tady, v České republice, chtěly žít.“
Radim Passer, zakladatel a CEO, PASSERINVEST GROUP, a.s.

NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST



Významné zapojení v CSR oblasti v roce 2019 se uskutečnilo prostřednictvím neziskové organizace Maranatha z.s. Jedná se o křesťansky orientovanou organizaci založenou Radimem Passerem, která svou činností napomáhá lidem na cestě k Pánu Bohu a k věčnému životu. Dále napomáhá lidem následovat Boží pokyny, aby již nyní mohli prožívat zdravý a spokojený život. V roce 2019 Maranatha rovněž zajistila konkrétní pomoc lidem v tísní na Sedlčansku. Prostřednictvím dvou zaměstnanců v tomto regionu přináší již několik let praktickou i finanční pomoc těm, kteří nedosáhnou na sociální pomoc od státu. Dalším dlouhodobým projektem je Youth for Jesus, kterým Marantaha podporuje iniciativu mladých lidí, kteří se snaží být užiteční pro své okolí a jsou odhodlaní šířit dobrou zprávu, evangelium Ježíše Krista, mezi lidmi na území České a Slovenské republiky. Jeho součástí byla v roce 2019 i organizace akce Dny zdraví s cílem aktivně přispívat k lepšímu zdravotnímu stavu obyvatel a nabídnout volbu zdravého životního stylu. V roce 2019 Maranatha organizovala i řadu akcí, např. cyklus biblických přednášek Radima Passera přístupný široké veřejnosti nebo přednáškovou

sérii biblických přednášek pro podnikatele, organizovala dětský den a podpořila akci Dny pro rodinu. Aktivně také prezentovala projekt Genesis Era nebo spravovala portál Bibleinfo.cz. V neposlední řadě v roce 2019 Maranatha aktivně podporovala své klíčové dlouhodobé projekty: různorodou činnost pražského Společenského centra Bethany a rovněž Křesťanskou střední, základní a mateřskou školu Eliáš v BB Centru v Praze 4.

Významným investorským počinem Maranathy v roce 2019 bylo vybudování nového bytového domu a Společenského centra s modlitebnou v Sedlčanech. Architektonicky jedinečná budova modlitebny začala sloužit zejména pro akce pořádané místním společenstvím Církve adventistů sedmého dne, a to především pro pravidelné sobotní bohoslužby nebo studia Bible. Zároveň zde nabízí např. zdravotní přednášky či aktivity pro rodiny s dětmi z řad široké veřejnosti.



Maranatha se dlouhodobě zapojuje také do charitativních projektů v zahraničí. Již 20 let podporuje prostřednictvím humanitární organizace ADRA projekt BanglaKids, který je zaměřený na adresnou podporu vzdělávání dětí a mladých lidí v Bangladéši. V Tanzanii dlouhodobě podporuje misijní stanici Kibidula. Zasazuje se o vzdělávání dětí, zvěstování evangelia místním lidem a poskytuje finanční pomoc určenou na pěstování zemědělských produktů pro zajištění finanční soběstačnosti této stanice. V jihoamerické Bolívii Maranatha každý rok přispívá na výstavbu jedné nové křesťanské modlitebny. Další projekty byly Maranathou podpořeny v řadě zemí všech kontinentů. Klíčovým evropským zahraničním projektem Maranathy se stal projekt Jesus for Europe, který iniciuje a podporuje již ve většině evropských zemí.



KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
BB Centrum, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4
Tel.: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz

„Velmi si vážíme důvěry investorů, zákazníků a obchodních partnerů a zároveň cítíme velkou odpovědnost za správné směřování našeho podnikání do budoucna. Naším posláním zůstává i nadále usilovat o podnikání v souladu s Boží vůlí. Činnost urbanistického developera a dlouhodobého investora vyžaduje trpělivost v dlouhodobé a systematické práci, ve které budeme s pomocí Boží zodpovědně pokračovat.“
Radim Passer, zakladatel a CEO, PASSERINVEST GROUP, a.s.



