

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 30.6.2018

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2018 (v tis. Kč)

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

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2018)	Minulé účetní období (k 31.12.2017)
	AKTIVA CELKEM	001	19 180 369	17 270 380
B.	Dlouhodobý majetek	003	16 283 783	14 135 533
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	3 332	3 043
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	1 483	599
B.I.2.1.	Software	007	1 483	599
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	1 849	1 849
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	595
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	595
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	15 000 866	12 644 335
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	14 333 032	12 353 442
B.II.1.1.	Pozemky	016	1 006 705	950 433
B.II.1.2.	Stavby	017	13 326 327	11 403 009
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	140 680	134 646
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	526 721	155 814
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	13 005	325
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	513 716	155 489
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 279 585	1 488 155
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	15 085	16 005
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 264 500	1 472 150
B.IV.	Konsolidační rozdíl		42 867	-152 283
C.	Oběžná aktiva	037	2 246 603	2 699 395
C.II	Pohledávky	046	257 606	305 259
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	057	257 606	305 259
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	83 466	66 083
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	1 459	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	172 681	239 176
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	10 667	5 194
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	10 529	11 375
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	122 552	180 022
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	28 933	42 585
C.IV.	Peněžní prostředky	071	1 988 997	2 394 136
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	82	56
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 988 915	2 394 080
D.	Časové rozlišení aktiv	074	607 117	587 735
D.1.	Náklady příštích období	075	115 842	111 989
D.3.	Příjmy příštích období	077	491 275	475 746

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2018)	Minulé účetní období (k 31.12.2017)
	PASIVA CELKEM	001	19 180 369	17 270 380
A.	Vlastní kapitál	002	5 535 002	4 969 802
A.I.	Základní kapitál	003	4 000 000	4 000 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	4 000 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	443 509	807 822
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	443 509	807 822
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	362 244	588 701
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	81 265	219 121
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-52 726	128 251
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-52 726	128 251
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	021	13 867	-211 466
	Menšinový vlastní kapitál		1 130 352	245 195
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		1 135 054	238 110
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		27 228	1 774
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		-22 908	85
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období +/-		-9 022	5 226
B.+C.	Cizí zdroje	023	13 484 934	12 200 892
B.	Rezervy	024	5 258	5 257
B.4.	Ostatní rezervy	028	5 258	5 257
C.	Závazky	029	13 479 676	12 195 635
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	12 708 132	11 539 961
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	2 000 000	2 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	2 000 000	2 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	8 765 071	8 081 048
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	182 078	114 790
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	036	0	3 916
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	357 516	91 780
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	1 374 975	1 239 599
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	28 492	8 828
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	27 808	8 828
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	684	0
C.II.	Krátkodobé závazky	045	771 544	655 674
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	283 156	251 365
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	234 484	266 842
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	131 782	59 463
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	127	0
C.II.8.	Závazky ostatní	055	121 995	78 004
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	2 678	2 594
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	1 730	1 392
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	26 602	21 012
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	24 364	19 560
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	66 621	33 446
D.	Časové rozlišení	063	160 433	99 686
D.1.	Výdaje příštích období	064	95 855	39 903
D.2.	Výnosy příštích období	065	64 578	59 783

V Praze dne 21.9.2018

.....

Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty za období od 1.1. do 30.6.2018 (v tis. Kč)

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

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2018)	Minulé účetní období (k 30.6.2017)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	436 930	369 233
A.	Výkonová spotřeba	003	124 314	112 794
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	64 027	59 046
A.3.	Služby	006	60 287	53 748
D.	Osobní náklady	009	34 891	31 778
D.1.	Mzdové náklady	010	25 599	23 519
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	9 292	8 259
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	8 814	7 861
D.2.1.	Ostatní náklady	013	478	398
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	205 379	186 705
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	206 623	186 705
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	220 916	192 705
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	-14 293	-6 000
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-1 244	0
E.4.	Odpisy záporného konsolidačního rozdílu		4 712	10 181
III.	Ostatní provozní výnosy	020	2 834	504
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	0	83
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	2 834	421
F.	Ostatní provozní náklady	024	9 801	5 453
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	775	573
F.5.	Jiné provozní náklady	029	9 026	4 880
*	Provozní výsledek hospodaření	030	70 091	43 188
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	765 846	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	765 846	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	687 676	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	11 411	1 952
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	11 411	1 952
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	142 196	118 011
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	90	34
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	142 106	117 977
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	74 338	54 852
K.	Ostatní finanční náklady	047	104 922	53 813
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-83 199	-115 020
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	-13 108	-71 832
L.	Daň z příjmů	050	-17 953	-25 722
L.1.	- splatná	051	8 947	0
L.2.	- odložená	052	-26 900	-25 722
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	4 845	-46 110
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	4 845	-46 110
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře		13 867	-47 907
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období		-9 022	1 797
*	Čistý obrát za účetní období	056	1 296 071	436 722

V Praze dne 21.9.2018



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč
za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 (minulé období 1.1.2017 do 30.6.2017)

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

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2018 - 30.6.2018	1.1.2017 - 30.6.2017
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 394 136	778 034
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	4 845	-46 110
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	346 942	307 806
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	206 623	186 705
	Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv (-/+))	0	-83
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	130 785	116 059
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	9 534	5 125
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	351 787	261 696
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	204 988	-141 632
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	28 371	-45 400
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	176 617	-96 232
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	556 775	120 064
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-132 154	-118 011
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	0	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-8 947	-1 500
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	415 674	553
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-1 828 154	-664 233
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	83
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	284 716	-513 467
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 543 438	-1 177 617
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)	722 625	2 185 454
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	0	0
C.2.1.	Zvýšení pen. prostř. a pen. ekvivalentu z titulu zvýš. základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	722 625	2 185 454
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-405 139	1 008 390
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 988 997	1 786 424

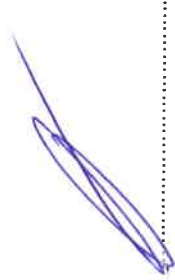
V Praze dne 21.9.2018

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

Konsolidový přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2018 (v tis. Kč)
Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Rezervní fond	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minderitní podíly	Vlastní kapitál celkem
1.1.2016	800 000	-8 000	2 700 000	346 085	-131 671	5 394	20 401	3 732 209		3 732 209
Prodej vlastních akcií		8 000						8 000		8 000
Navýšení základního kapitálu	3 200 000		-2 700 000					500 000		500 000
Efekt zajišťovacího účetnictví					5 074			5 074		5 074
Výsledek hospodaření běžného období				-60 554	23 088		400 286	400 286	5 425	405 711
Efekt prodeje podílu v oceňované společnosti	4 000 000	0	0	285 531	-103 509	5 394	5 341	4 613 444	216 851	4 830 295
31.12.2016	4 000 000	0	0	285 531	-103 509	5 394	426 028	4 613 444	222 276	4 835 720
1.1.2017	4 000 000	0	0	285 531	-103 509	5 394	426 028	4 613 444	222 276	4 835 720
Prodej vlastních akcií								0		0
Navýšení základního kapitálu								0		0
Efekt zajišťovacího účetnictví					322 630			322 630	24 862	347 492
Výsledek hospodaření běžného období							-211 466	-211 466	5 226	-206 240
Efekt prodeje podílu v oceňované společnosti							0	0		0
Převod rezervního fondu						-5 394	5 394	0		0
Výplata OKF							0	0		0
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu				303 170			-303 170	0	-7 170	-7 170
31.12.2017	4 000 000	0	0	588 701	219 121	0	-83 214	4 724 608	245 194	4 969 802
1.1.2018	4 000 000	0	0	588 701	219 121	0	-83 214	4 724 608	245 194	4 969 802
Efekt zajišťovacího účetnictví					-79 603			-79 603	-32 798	-112 401
Výsledek hospodaření běžného období							13 867	13 867	-9 022	4 845
Efekt prodeje podílu v oceňované společnosti							30 488	-254 222	941 916	687 694
Výplata OKF				-226 457	-58 253			0	-14 938	-14 938
30.6.2018	4 000 000	0	0	362 244	81 265	0	-38 859	4 404 650	1 130 352	5 535 002

V Praze dne 21.9.2018



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

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30.6.2018

OBSAH

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

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	25
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	25

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- 1) Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „společnost“ nebo „mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963. Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace:
 - 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC1“).
 - 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy ALPHA, BETA, DELTA a G. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC2“).
 - 4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% podíl ve společnosti BB C – VILA DOMY s.r.o. (dále jen „BBC3“).
 - a) BB C – VILA DOMY s.r.o. (IČ: 281 69 034) 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“).
 - 5) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
 - 6) BB C – Building A, s.r.o. (IČ: 251 47 072) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu A, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCA“).
 - 7) BB C – Building B, s.r.o. (IČ: 251 33 900) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu B, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCB“).
 - 8) BB C – Building D, s.r.o. (IČ: 264 57 059) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu D, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCD“).
 - 9) PST – Project E, a.s. (IČ: 281 97 003) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% podíl ve společnosti New Karolina Office Development, a.s., která se nachází v centru Ostravy (dále jen „PSTE“).
 - a) New Karolina Office Development, a.s. (IČ: 279 59996) 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 „NKOD“).

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 obchodních korporacích 2), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 9.8.2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 63,93% podíl v obchodních 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).

Obchodní korporace PST – Project E, a.s. vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 9 a).

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2018, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 30.6.2018 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 30. 6. 2018 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (86,0 %).

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

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 30. 6. 2018:

Představenstvo
Předseda: Radim Passer
Dozorčí rada
Předseda: Tomáš Zimčík

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

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

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2017 a 2018.

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

Metoda konsolidace

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

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. To znamená, že v případě akvizice VILLAS, která proběhla k datu 29.1.2018 a akvizice společností PSTE a NKOD, která proběhla k datu 12.3.2018, je pro účely konsolidace výsledek hospodaření posuzován jako předakviziční a obraty jsou ve výkazu zisku a ztráty zahrnuty pouze za období od data akvizice.

Úpravy

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

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

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládající a 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 vykázán v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce ve výši 182 946 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BBC2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o. a BBC – Building B, s.r.o. v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu v roce 2017 činí 10 894 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl ve výši 225 814 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BBC2) a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2017, společností NKOD a VILLAS v roce 2018. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu činí 6 183 tis. Kč.

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

Vyloučení vzájemných vztahů

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

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

V případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn společností realizovaných před akvizicí a přecenění na reálnou hodnotu k datu akvizice.

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

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

Jednotlivé obchodní korporace neevidují 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 zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

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

f) Zajištění nederivátem

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

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

h) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

i) Devizové operace

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

j) Použití odhadů

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

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) Daň z příjmů

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

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

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

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

m) *Následné události*

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

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

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do konsol.celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	1 685	1 717	0	0	0	3 402
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3 887	211	0	0	0	4 098
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	595	499	0	0	-1 094	0
Celkem 06/2018	6 167	2 427	0	0	-1 094	7 500
Celkem 2017	7 533	1 393	544	-181	-3 122	6 167

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do konsol.celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-1 086	-833	0	0	0	0	-1 919	0	1 483
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-2 038	-211	0	0	0	0	-2 249	0	1 849
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 06/2018	-3 124	-1 044	0	0	0	0	-4 168	0	3 332
Celkem 2017	-4 474	-908	-544	0	68	2 734	-3 124	0	3 043

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do konsol.celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	950 433	0	56 272	0	0	1 006 705
Stavby	12 813 085	2 189	2 593 257	0	0	15 408 531
Hmotné movité věci a jejich soubory	249 645	1 193	71 097	0	0	321 935
Umělecká díla	433	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	975	17 012	0	-4 332	0	13 655
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	155 488	358 820	3 529	-2 928	-1 193	513 716
Celkem 06/2018	14 170 059	379 214	2 724 155	-7 260	-1 193	17 264 975
Celkem 2017	14 001 568	285 310	871 302	-14 346	-973 775	14 170 059

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do konsol.celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	1 006 705
Stavby	-1 410 076	-209 682	-410 260	0	0	0	-2 030 018	-52 186	13 326 327
Hmotné movité věci a jejich soubory	-114 998	-11 234	-55 023	0	0	0	-181 255	0	140 680
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	-650	13 005
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	513 716
Celkem 06/2018	-1 525 074	-220 916	-465 283	0	0	0	-2 211 273	-52 836	15 000 866
Celkem 2017	-1 884 088	-393 429	-133 553	1 294	7 172	877 530	-1 525 074	-650	12 644 335

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)

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2018

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

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechala společnost v období 11/2017 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Společnost	Budova	Posudek (tis. EUR)	Kurz	Posudek (tis. CZK)
BBC2	ALPHA	39 100	26,02	1 017 382
BBC2	BETA	57 700	26,02	1 501 354
BBC2	DELTA	146 400	26,02	3 809 328
BBC2	G	20 400	26,02	530 808
BBCA	ALPHA	51 600	26,02	1 342 632
BBCB	B	24 600	26,02	640 092
BBCD	DELTA	7 600	26,02	197 752
BBC1	Filadelfie	162 900	26,02	4 238 658
BBC1	Brumlovka	22 000	26,02	572 440
NKOD	New Karolina	69 600	26,02	1 810 992
VILLAS	VILLAS	14 900	26,02	387 698
Celkem		616 800	X	16 049 136

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek	Změna stavu v konsolidačním celku	Konečný zůstatek po změnách
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	4 422 016	1 377 239	-1 675 042	4 124 213	-4 109 128	15 085
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	3 258 150	1 207 541	-788 000	3 677 691	-2 413 191	1 264 500
Celkem 06/2018	7 680 166	2 584 780	-2 463 042	7 801 904	-6 522 319	1 279 585
Celkem 2017	5 686 840	4 571 279	-2 577 953	7 680 166	-6 192 011	1 488 155

V období 01/2018 byl pořízen 100% podíl ve společnosti BB C – VILA DOMY, s.r.o.

V období 03/2018 realizován interní prodej společnosti PST – Project E, a.s. (prodávající: akcionáři – fyzické osoby, kupující PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.).

Vlastnictví uvedených podílů vyloučeno v rámci konsolidace.

Nejvýznamnější úbytky dlouhodobého finančního majetku:

PST – Project E, a.s. – nově vstupuje do konsolidace, vyloučení podílu (920 tis. Kč).

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2018

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 06/2018	Výše podílu v % 06/2018	Výše podílu 2017	Výše podílu v % 2017
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	3 180	11	3 180	11
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	690	1	690	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	400	1	400	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	190	1	190	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	45	1	45	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	1	920	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	760	1	760	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 590	1	9 590	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1	30	1
Celkem		15 085		16 005	

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC1, BBC2, BBC3 (vlastník společnosti VILLAS), BBKA, BBCB a BBCD komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michli. Dále vlastní prostřednictvím společnosti PSTE administrativní budovu New Karolina Park v centru Ostravy.

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

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029. Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 04172108 (dále jen Společnost), ze dne 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: 26118963 (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 Finančijícím 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. listopadu 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 92, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. prosince 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a trvají až do 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.
Datum vzniku zástavního práva: 21. prosince 2016

BB C – Building B, s.r.o.

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

BB C – Building D, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ.: 452 44 782, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištění dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 8. března 2017. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s. nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s.. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s. a trvají až do 6. března 2027 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 8. 3. 2017. Datum vzniku zástavního práva: 17. března 2017.

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

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31.12.2017	30.6.2018	Subordinace
PST – Project E, a.s.	593 000	0	N
PST – Project A, a.s.	283 000	283 000	N
Office Park Roztyly, a.s.	184 000	184 000	N
BB C Bulding OMEGA, a.s.	73 000	64 400	N
Rezidence OLIVA, s.r.o.	0	19 100	N
North Star Centre – Birch House, a.s.	58 000	60 000	N
BB C - SERVICES, s.r.o.	35 000	35 000	N
RPB II., a.s.	32 000	32 000	N
BBC – Investments, a.s.	30 000	30 000	A
PST – Project C, a.s.	25 000	25 000	N
D.H. spol. s r.o.	150	1 000	N
Celkem	1 313 150	733 500	

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31.12.2017	30.6.2018	Subordinace
Office Park Roztyly, a.s.	114 000	124 000	N
PST – Project D, a.s.	45 000	47 000	N
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	0	270 000	N
BB C - SERVICES, s.r.o.	0	65 000	N
BBC - Building H, s.r.o.	0	25 000	N
Celkem	159 000	531 000	

Konsolidovaná skupina celkem	1 472 150	1 264 500	
-------------------------------------	------------------	------------------	--

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

Ve vztazích, kde je věřitelem společnost PASSERINVEST FINANCE je splatnost k 31.3.2023 v souvislosti se splátkou emise dluhopisů. Tyto zápůjčky jsou úročeny sazbou 5,88 % p.a.

5. POHLEDÁVKY

Krátkodobé pohledávky

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 257 606 tis. Kč (minulé období 305 259 tis. Kč) v následujícím členění:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 83 466 tis. Kč (minulé období 66 083 tis. Kč) – pohledávky z fakturace nájemného a souvisejících služeb, skupina neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 1 459 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – pohledávky z úroků z vnitroskupinových půjček ke společnostem mimo konsolidační celek

Stát – daňové pohledávky ve výši 10 667 tis. Kč (minulé období 5 194 tis. Kč) – pohledávky ze záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 10 529 tis. Kč (minulé období 11 375 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby

Dohadné účty aktivní ve výši 122 552 tis. Kč (minulé období 180 022 tis. Kč) – budoucí pohledávka za nájemci budovy v rámci odhadu vyúčtování služeb spojených s nájmem za sledované období.

Jiné pohledávky ve výši 28 933 tis. Kč (minulé období 42 585 tis. Kč) – pohledávky z přecenění derivátů

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Téměř veškeré pohledávky společností v konsolidačním celku jsou ve lhůtě splatnosti či krátce po splatnosti. Opravné položky představují nevýznamnou položku a k rozvahovému dni činí 7 tis. Kč.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje stavy na bankovních účtech jednotlivých společností a dále pokladni hotovost. Hodnota krátkodobého majetku činí k rozvahovému dni 1 988 997 tis. Kč (minulé období 2 394 136 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidační skupiny v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provize za zprostředkování pronájmu nemovitostí a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch. Významný nárůst představuje časové rozlišení nákladů emise dluhopisů. Hodnota k rozvahovému dni činí 115 842 tis. Kč (minulé období 111.989 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících budovy. Hodnota k rozvahovému dni činí 491 275 tis. Kč (minulé období 475 746 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 30. 6. 2018
Základní kapitál	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Ostatní kapitálové fondy	285.531	588.701	362.244
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-103.509	219.121	81.265
Rezervní fond	5.394	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	25.742	128.251	-52.726
Výsledek hospodaření běžného účetního období	400.286	-211.466	13.867
Vlastní kapitál	4.613.444	4.724.607	4.404.650
Menšinový podíl	222.276	245.195	1.130.352
Vlastní kapitál celkem	4.835.720	4.969.802	5.535.002

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

Akcionáři rozhodli na valné hromadě, konané dne 13.12.2015, o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5400 ks akcií s nominální hodnotou 500.000 Kč/kus o 2.700.000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3.500.000 tis. Kč. tato skutečnost byla zapsána do OR dne 21.1.2016. Vzhledem k datu zápisu navýšení ZK do OR k datu 21.1.2016 je v rozvaze k 31.12.2015 uváděno navýšení v řádce A.I.3. – Změny základního kapitálu. Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací půjček, které akcionáři poskytli Společnosti v souvislosti s akvizicemi budov BBC Filadelfie, BBC Brumlovka a BBC Delta prostřednictvím dceřiných obchodní korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2 s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů Společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

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

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kursové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši 81.265 tis. Kč (minulé období 219.121 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje podíl 18,18 % na společnosti BBC1 a podíl 36,07 % na společnosti BBC2. Tyto podíly byly odkoupeny externím investorem v roce 2016 respektive 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. 2016	Zůstatek k 31.12.2017	Zůstatek k 30. 6. 2018
Zákonné	0	0	0
Ostatní	1.870	5.257	5.258

Konsolidační skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z dlouhodobého majetku. K rozvahovému dni činí hodnota této položky 5 258 tis. Kč (minulé období 5 527 tis. Kč).

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 12.708.132 tis. Kč (minulé období 11.539.961 tis. Kč) a mají následující strukturu:

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

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

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

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

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

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2018 a 31.12. 2017 všechny ukazatele kovenantů.

Závazky k úvěrovým institucím ve výši 8 765 071 tis. Kč (minulé období 8 081 048 tis. Kč) – nesplacená výše bankovních úvěrů splatná nad jeden rok od rozvahového dne. Ve sledovaném období došlo k navýšení této položky o 684 023 tis. Kč vlivem rozšíření konsolidačního celku o společnosti NKOD.

Dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 182 078 tis. Kč (minulé období 114 790 tis. Kč) – hodnota jistin na nájemné a související služby složená nájemci jednotlivých budov.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 3 916 tis. Kč) – hodnota pozastávek ze stavebních prací splatná nad jeden rok od rozvahového dne.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 357 516 tis. Kč (minulé období 91 780 tis. Kč) – zápůjčky od akcionářů s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku. Ve sledovaném období došlo k navýšení o 265 736 tis. Kč.

Odložený daňový závazek ve výši 1 374 975 tis. Kč (minulé období 1 239 599 tis. Kč) – odložený daňový závazek plynoucí zejména z rozdílu zůstatkových účetních a daňových cen majetku, uplatitelných daňových ztrát a zajištění nederivátem.

Závazky ke společníkům ve výši 27 808 tis. Kč (minulé období 8 828 tis. Kč) – zápůjčky od akcionářů s nepodstatným podílem na konsolidačním celku.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 771 544 tis. Kč (minulé období 655 674 tis. Kč) a mají následující strukturu:

Závazky k úvěrovým institucím ve výši 283 156 tis. Kč (minulé období 251 365 tis. Kč) – nesplacená výše bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 234 484 tis. Kč (minulé období 266 842 tis. Kč) – zálohy zaplacené nájemci na energie a služby spojené s nájmem. Vyúčtování záloh probíhá v průběhu prvního pololetí běžného roku za předchozí kalendářní rok.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 131 782 tis. Kč (minulé období 59 463 tis. Kč) – běžné závazky za energie a služby, navýšení za sledované období představují závazky za stavební práce v souvislosti s rekonstrukcemi nemovitostí.

Závazky k zaměstnancům ve výši 2 678 tis. Kč (minulé období 2 594 tis. Kč) – závazky plynoucí z pracovně-právních vztahů k zaměstnanců mateřské společnosti.

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění ve výši 1 730 tis. Kč (minulé období 1 392 tis. Kč) – závazky plynoucí z pracovně právních vztahů ke státním institucím.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 26 602 tis. Kč (minulé období 21 012 tis. Kč) – zejména daňová povinnost k DPH a závazky plynoucí z daně z příjmů ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 24 364 tis. Kč (minulé období 19 560 tis. Kč) – zejména spotřebované, ale k rozvahovému dni nevyfakturované dodávky energií a služeb.

Jiné závazky ve výši 66 621 tis. Kč (minulé období 33 446 tis. Kč) – závazky z přecenění derivátů, ve sledovaném období nastala významná změna v přecenění, čímž došlo k významnému nárůstu těchto závazků.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

K 30.6.2018

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 30.6.2018 (v tis. EUR)	částka v CZK k 30.6.2018 (v tis. Kč)	Splátky do 30.6.2019 (v tis. Kč)	Splátka od 07/2019 do 06/2023	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	108 480	2 822 649	106 162	2 716 487	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	172 112	4 478 367	150 265	737 468	3 590 634
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	27 919	726 463	0	601 062	125 401
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	320 462	0	320 462	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 700	122 294	3 669	118 625	0
New Karolina Office Development a.s.	Raiffeisenbank	22 213	577 992	23 060	103 455	451 477
CELKEM		347 740	9 048 227	283 156	4 597 559	4 167 512

K 31.12.2017

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 31.12.2017 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31.12.2017 (v tis. Kč)	Splátky do 31.12.2018 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2019 do r. 2022	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	110 460	2 821 148	102 671	2 718 477	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	175 000	4 469 500	147 494	737 468	3 584 538
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	23 774	607 177	0	607 177	0
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	314 550	0	314 550	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 700	120 038	1 200	118 838	0
CELKEM		326 250	8 332 413	251 365	4 496 510	3 584 538

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

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 95 855 tis. Kč (minulé období 39.903 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru a časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.)

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr, časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 64 578 tis. Kč (minulé období 59 783 tis. Kč).

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti, které jsou součástí konsolidačního celku, evidují k rozvahovému dni uplatnitelnou daňovou ztrátu ve výši 291 577 tis. Kč.

Odložená daň

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 374 975 tis. Kč (minulé období 1.239 599 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 135 376 tis. Kč.

Rozpis odložené daně

Položky odložené daně	2017		06/2018	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 236 860	0	1 406 019
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	123	0	123	0
Rezervy	970	0	970	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	51 815	0	25 449
Daňová ztráta z minulých let	47 983	0	55 400	0
Celkem	49 076	1 288 675	56 493	1 431 468
Netto		1 239 599		1 374 975

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

A. PLATEBNÍ GARANCE

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

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

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

„**Dohoda o poskytnutí zajištění**“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 65.000 tis. EUR.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 26.316 tis. EUR.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 28.576 tis. EUR.

Jedná se o ručení za úvěry společností BBC – Building A, s.r.o. a BBC – Building B, s.r.o. ze strany hlavního akcionáře mateřské společnosti pana Radima Passera.

3) 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.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

4) PASSERINVEST GROUP a.s. x PASSERINVEST FINANCE, a.s.

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. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

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

B. JINÉ ZÁVAZKY

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

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

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

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

17. VÝNOSY

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

	06/2018		06/2017	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	436.930	0	369.233	0
Ostatní provozní výnosy	2.834	0	504	0
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	4.712	0	10.181	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	765.846	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	11.411	0	1.952	0
Ostatní finanční výnosy	74.338	0	54.852	0
Výnosy celkem	1.296.071	0	436.722	0

Výnosy jsou uváděny vždy za období od 1.1. do 30.6. daného roku. Tržby z prodeje služeb představují zejména tržby za nájemné a související služby. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku představují prodej 36,07 % podílu na společnosti BCC2 externímu investorovi. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

	06/2018	06/2017
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	56	53
Mzdové náklady	25.599	23.519
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8.814	7.861
Ostatní náklady	478	398
Osobní náklady celkem	34.891	31.778

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Položka Služby v celkové výši 60.287 tis. Kč obsahuje především náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 220.916 tis. Kč a nákladové úroky ve výši 142.196 tis. Kč související především s úvěry na financování nemovitostí.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

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

21. SOUDNÍ SPORY

Společnosti konsolidačního celku nevedou k rozvahovému dni žádné soudní spory.

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k datu 30.6.2018 hospodářský výsledek (ztrátu) před zdaněním ve výši -13.108 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5.535.002 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2018 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne: 21.9.2018

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,
předseda představenstva



Sestavil:

Jiří Braný

