

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 30.6.2019

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2019 (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 30.6.2019)	Minulé účetní období (k 31.12.2018)
	AKTIVA CELKEM	001	18 741 455	19 313 814
B.	Dlouhodobý majetek	003	16 287 411	16 460 793
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	4 294	5 076
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	3 041	3 826
B.I.2.1.	Software	007	3 041	3 826
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	1 082	1 250
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	171	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	171	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	14 878 211	15 104 311
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	14 611 230	14 907 031
B.II.1.1.	Pozemky	016	1 041 737	1 004 479
B.II.1.2.	Stavby	017	13 569 493	13 902 552
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	153 484	158 730
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	113 064	38 117
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 064	4 573
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	112 000	33 544
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 404 906	1 351 406
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	15 406	15 406
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 389 500	1 336 000
B.IV.	Konsolidační rozdíl		49 133	46 445
C.	Oběžná aktiva	037	1 848 506	2 215 848
C.II	Pohledávky	046	259 487	330 637
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	057	259 487	330 637
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	91 449	87 705
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	339	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	167 699	242 932
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	5 992	6 637
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	7 363	11 190
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	110 968	216 328
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	43 376	8 777
C.IV.	Peněžní prostředky	071	1 589 019	1 885 211
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	376	485
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 588 643	1 884 726
D.	Časové rozlišení aktiv	074	556 405	590 728
D.1.	Náklady příštích období	075	115 442	107 267
D.3.	Příjmy příštích období	077	440 963	483 461

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2019)	Minulé účetní období (k 31.12.2018)
	PASIVA CELKEM	001	18 741 455	19 313 814
A.	Vlastní kapitál	002	5 568 975	5 568 220
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	568 668	511 791
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	568 668	511 791
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	402 722	368 544
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	165 946	143 247
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-147 625	-59 026
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	-147 625	-59 026
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	20 330	-14 452
	Menšinový vlastní kapitál		1 127 602	1 129 907
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		1 107 038	1 122 151
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		47 837	45 994
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		-38 238	-25 181
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		10 965	-13 057
B.+C.	Cizí zdroje	024	12 994 044	13 558 799
B.	Rezervy	025	3 891	3 889
B.4.	Ostatní rezervy	029	3 891	3 889
C.	Závazky	030	12 990 153	13 554 910
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	12 319 738	12 685 258
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032	2 000 000	2 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034	2 000 000	2 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	8 588 621	8 811 938
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	130 120	133 537
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	211 398	323 488
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041	1 371 965	1 390 870
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	17 634	25 425
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	17 634	25 425
C.II.	Krátkodobé závazky	046	670 415	869 652
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	280 820	283 116
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	165 394	368 706
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	35 386	98 939
C.II.8.	Závazky ostatní	056	188 815	118 891
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	2 861	2 821
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060	1 871	1 611
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	21 822	31 733
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	21 683	23 962
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	140 578	58 764
D.	Časové rozlišení	064	178 436	186 795
D.1.	Výdaje příštích období	065	34 185	48 222
D.2.	Výnosy příštích období	066	144 251	138 573

V Praze dne 20.9.2019

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

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 30.6.2019 (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 30.6.2019)	Minulé účetní období (k 30.6.2018)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	545 286	436 930
A.	Výkonová spotřeba	003	117 889	124 314
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	66 063	64 027
A.3.	Služby	006	51 826	60 287
D.	Osobní náklady	009	38 421	34 891
D.1.	Mzdové náklady	010	28 244	25 599
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	10 177	9 292
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	9 777	8 814
D.2.1.	Ostatní náklady	013	400	478
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	262 715	205 379
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	262 715	206 623
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	262 715	220 916
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	0	-14 293
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	0	-1 244
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu		2 691	4 712
III.	Ostatní provozní výnosy	020	32 548	2 834
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	3 048	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	29 500	2 834
F.	Ostatní provozní náklady	024	13 826	9 801
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	3 048	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	921	775
F.5.	Jiné provozní náklady	029	9 857	9 026
*	Provozní výsledek hospodaření	030	147 674	70 091
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	0	765 846
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	0	765 846
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	0	687 676
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	21 564	11 411
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	20 204	11 411
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	1 360	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	146 215	142 196
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	120	90
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	146 095	142 106
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	30 740	74 338
K.	Ostatní finanční náklady	047	28 768	104 922
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-122 679	-83 199
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	24 995	-13 108
L.	Daň z příjmů	050	-6 300	-17 953
L.1.	- splatná	051	8 991	8 947
L.2.	- odložená	052	-15 291	-26 900
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	31 295	4 845
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	31 295	4 845
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře		20 330	13 867
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období		10 965	-9 022
*	Čistý obrat za účetní období	056	632 829	1 296 071

V Praze dne 20.9.2019

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

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč
za období od 1.1.2019 do 30.6.2019

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

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2019 - 30.6.2019	1.1.2018 - 30.6.2018
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	24 995	4 845
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	360 067	346 942
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	262 715	206 623
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	124 651	130 785
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-27 299	9 534
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	385 062	351 787
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-102 084	204 988
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	105 812	28 371
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-207 896	176 617
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	282 978	556 775
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-146 095	-132 154
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	21 225	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-18 352	-8 947
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	139 756	415 674
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-38 881	-1 828 154
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	3 048	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-53 500	284 716
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-89 333	-1 543 438
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)	-346 615	722 625
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-346 615	722 625
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-296 192	-405 139
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 589 019	1 988 997

V Praze dne 20.8.2019

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

Konsolidový přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2019 (v tis. Kč)
Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

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
Převod rezervního fondu				-5 394	5 394	0		0
Výplata OKF					0	0	-7 170	-7 170
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu		303 170			-303 170	0		0
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			-58 253		30 488	-254 222	941 916	687 694
Výplata OKF						0	-30 113	-30 113
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu		6 300			-6 300	0		0
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			22 699			22 699	1 843	24 542
Výsledek hospodaření běžného období					20 330	20 330	10 965	31 295
Výplata OKF						0	-15 113	-15 113
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu		34 178			-74 147	-39 969		-39 969
30.6.2019	4 000 000	402 722	165 946	0	-127 295	4 441 373	1 127 602	5 568 975

V Praze dne 20.9.2019



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 30.6.2019

OBSAH

1.	VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	6
3.	ÚČETNÍ METODY.....	7
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	7
	b) Dlouhodobý hmotný majetek	8
	c) 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).....	14
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	20
14.	OSTATNÍ PASIVA	22
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	22
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	23
17.	VÝNOSY.....	25
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	25
19.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	25
20.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	26
21.	SOUDNÍ SPORY	26

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	26
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	27

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 – Building VILLAS, s.r.o. (IČ: 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“).
 - b) BB C – VILA DOMY s.r.o. (IČ: 281 69 034) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. U této obchodní korporace došlo ve sledovaném období k rozdělení se vznikem nové společnosti BB C – Building VILLAS, na kterou byly převedeny veškeré provozní vztahy. Společnost k datu 1.7.2019 vstoupila do likvidace (dále jen „VILA DOMY“).
- 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) Nová Karolina Park, a.s. (IČ: 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 obchodních korporaci 2), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 9.8.2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2019

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 obchodních korporacích 4 a) a 4 b).

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2019, 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 30.6.2019 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 30. 6. 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 30. 6. 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., IČ: 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., IČ: 281 97 003 a New Karolina Office Development, a.s., IČ: 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

Přiložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 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 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 v netto výši 161 157 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 k 30.6.2019 činí 10 894 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 210 295 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BBC2) a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2018, společností NKOD a VILLAS v roce 2018. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu činí k 30. 6. 2019 8 203 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 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 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 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, BBKA, 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 čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěné, neboť inkaso 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 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.

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 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*

U společností v konsolidačním celku došlo s účinností od 1.1.2019 ke změně metodiky v účtování derivátů. V souladu se strategií zajištění peněžních toků vyplývajících z úrokového rizika jsou deriváty určené k zajištění pohyblivých úrokových sazeb (IRS) určeny jako deriváty zajišťovací a změny stavu reálných hodnot derivátů jsou nově v souladu se zajišťovací dokumentací účtovány do vlastního kapitálu prostřednictvím účtu 414. Deriváty určené k zajištění měnového rizika jsou nadále účtovány prostřednictvím nákladových a výnosových účtů.

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	5 991	-652	0	0	0	5 339
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 123	-182	0	-41	0	3 900
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	171	0	0	0	171
Celkem 6_2019	10 114	-663	0	-41	0	9 410
Celkem 2018	6 167	4 236	71 930	-71 124	-1 094	10 115

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-2 218	-80	0	0	0	0	-2 298	0	3 041
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-2 819	-40	0	0	41	0	-2 818	0	1 082
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	171
Celkem 6_2019	-5 037	-120	0	0	41	0	-5 116	0	4 294
Celkem 2018	-3 124	-1 109	-71 930	0	71 124	0	-5 039	0	5 076

- 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

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůsky	Změna stavu v kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 004 479	0	0	-3 048	40 306	1 041 737
Stavby	16 160 710	4 517	0	0	-548 375	15 616 852
Hmotné movité věci a jejich soubory	328 310	7 475	0	-23	-57 584	278 178
Umělecká díla	433	0	0	0	0	433
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4 573	1 668	0	-2 355	-2 822	1 064
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	33 544	91 572	0	-1	-13 115	112 000
Celkem 6_2019	17 532 049	105 232	0	-5 427	-581 590	17 050 264
Celkem 2018	14 170 059	1 539 275	2 720 537	-39 234	-858 588	17 532 049

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	1 041 737
Stavby	-2 258 158	-247 749	0	0	0	458 548	-2 047 359	0	13 569 493
Hmotné movité věci a jejich soubory	-169 579	-14 019	0	0	23	58 881	-124 694	0	153 484
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	1 064
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	112 000
Celkem 6_2019	-2 427 737	-261 768	0	0	23	517 429	-2 172 053	0	14 878 211
Celkem 2018	-1 525 074	-466 300	-462 101	143	25 594	0	-2 427 738	0	15 104 311

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2019

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 BBC 2 došlo k započtení opravek a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností, uvedeno v položkách Převody.

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

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31.12.2018 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. Z tohoto důvodu je níže uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2018 a 2017.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Budova	tis. EUR				tis. CZK				
	Ocenění 2018	Ocenění 2017	Rozdíl 2018 x 2017	Rozdíl v %	Kurz 2018	Ocenění 2018	Kurz 2017	Ocenění 2017	Rozdíl 2018 x 2017
ALPHA	42 700	39 100	3 600	9,21%	25,725	1 098 458	25,54	998 614	99 844
BETA	61 200	57 700	3 500	6,07%	25,725	1 574 370	25,54	1 473 658	100 712
DELTA	152 600	146 400	6 200	4,23%	25,725	3 925 635	25,54	3 739 056	186 579
BBCG	21 000	20 400	600	2,94%	25,725	540 225	25,54	521 016	19 209
BBCA	78 500	51 600	26 900	52,13%	25,725	2 019 413	25,54	1 317 864	701 549
BBCB	17 000	24 600	-7 600	-30,89%	25,725	437 325	25,54	628 284	-190 959
BBCD	10 900	7 600	3 300	43,42%	25,725	280 403	25,54	194 104	86 299
Filadelfie	165 000	162 900	2 100	1,29%	25,725	4 244 625	25,54	4 160 466	84 159
Brumlovka	22 200	22 000	200	0,91%	25,725	571 095	25,54	561 880	9 215
NKOD	70 300	69 600	700	1,01%	25,725	1 808 468	25,54	1 777 584	30 884
VILLAS	18 500	14 900	3 600	24,16%	25,725	475 913	25,54	380 546	95 367
Celkem	659 900	616 800	43 100	6,99%	X	16 975 928	X	15 753 072	1 222 856

Celková hodnota nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 43 100 tis. EUR (6,99 %).

Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále navýšením obsazenosti na jednotlivých objektech. Ocenění objektu BBCA a BBCD je ovlivněno dokončenou rekonstrukcí a obsazením novými nájemci. Přechodné snížení u objektu BBCB je dáno zejména odpočtem nákladů na plánovanou rekonstrukci, po jejímž dokončení se předpokládá nárůst v reálné hodnotě.

V rámci rozdělení společnosti BB C – VILA DOMY, s.r.o. došlo k přecenění dlouhodobého majetku k datu 1.3.2019. Pro zohlednění reálné hodnoty bylo použito toto přecenění.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC 1, BBC 2, BBC 3, BBCA, BBCB, a BBC D komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra 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. založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

Společnost vykazuje výše uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§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 standardně vyloučeny.

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 06/2019	Výše podílu v % 06/2018	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	810	1,00	810	1,00
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	400	1,00	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	20	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	45	1,00	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
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	1,00	0	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	9 591	1,00	9 591	1,00
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
Celkem		15 406		15 406	

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.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2019

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.

Nová Karolina Park, a.s.

Podíl je zastaven v prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., jako zajištění bankovního úvěru, který společnost čerpá.

ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	30.6.2019	31.12.2018
PST – Project A, a.s.	284 000	284 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	180 000	0
BB C Bulding OMEGA, a.s.	65 000	65 000
North Star Centre – Birch House, a.s.	60 000	60 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	35 000	35 000
Rezidenc OLIVA, s.r.o.	30 000	26 000
PST – Project C, a.s.	20 000	20 000
Office Park Roztyly, a.s.	7 500	184 000
BB C - Nové E. a.s.	6 000	6 000
Celkem	687 500	680 000

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	30.6.2019	31.12.2018
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	286 000	283 000
Office Park Roztyly, a.s.	170 000	160 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	75 000	70 000
BBC – Investments, a.s.	70 000	70 000
RPB II., a.s.	49 000	48 000
Roztyly Investments, a.s.	27 000	0
BB C - Building H, s.r.o.	25 000	25 000
Celkem	702 000	656 000

Celkem	1 389 500	1 336 000
---------------	------------------	------------------

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. Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s. jsou úročeny sazbou 5,88%. 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

Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 259.487 tis. Kč (minulé období 330.637 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 91.449 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 5.992 tis. Kč (minulé období 6.637 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 7.363 tis. Kč (minulé období 11.190 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 43.376 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 110.968 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 1.589.019 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 provize za zprostředkování pronájmu nemovitostí a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch. Hodnota k rozvahovému dni činí 115.442 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 budov). Hodnota k rozvahovému dni činí 440.963 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 30. 6. 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	165.946
Rezervní fond	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	128.251	-59.026	-147.625
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-211.466	-14.452	20.330
Vlastní kapitál	4.724.607	4.438.313	4.441.373
Menšinový podíl	245.195	1.129.907	1.127.602
Vlastní kapitál	4.969.802	5.568.220	5.568.975

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá ze 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 - 165.946 tis. Kč (minulé období 143.247 tis. Kč). Dále je zde zohledněna změna stavu reálného ocenění derivátů souvisejících se zajištěním pohyblivých úrokových sazeb u bankovních úvěrů.

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 30.6.2019
Zákonné	0	0	0
Ostatní	5.257	3.889	3.891

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratku 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. Z tohoto důvodu není ve sledovaném období žádný pohyb, drobný rozdíl je způsoben zaokrouhlením ve výkazech jednotlivých společností. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 3 891 tis. Kč.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 12.319.738 tis. Kč (minulé období 12.685.258 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. emitovala ve sledovaném období dluhopisy v celkové hodnotě cca 2.000.000 tis. Kč (po odpočtu dluhopisů ve vlastním družení ve výši 250.000 tis. Kč) za účelem financování obchodních aktivit skupiny. 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.

S emisí dluhopisů jsou spojeny emisní podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů na úrovni konsolidačního celku. Tyto podmínky byly k 30.6.2019 a k 31.12.2018 splněny.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovního úvěrů ve výši 8.588.621 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 jednají ve shodě, v celkové výši 211.398 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 (3) měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 130.120 tis. Kč (minulé období 133.537 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1.371.965 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 670.415 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 2019, v hodnotě 280.820 tis. Kč (minulé období 283.116 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 35.386 tis. Kč (minulé období 98.939 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 21.822 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 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 165.394 tis. Kč (minulé období 368.706 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 21.683 tis. Kč (minulé období 23.962 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 140.578 tis. Kč (minulé období 58.764 tis. Kč) eviduje konsolidační skupina 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 ve skupině 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.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2019

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

Společnost	Položka	06_2019			2018		
		Smluvní/ Nominální (tis.EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis.EUR)	Reální hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31.1.2017 do 29.7.2022)	18 684	0	-9 457	18 684	0	-4 579
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31.7.2018-29.7.2022)	10 000	0	-6 075	10 000	0	-3 627
BBCB	IRS – úrokový swap (od 31.1.2017)	12 316	0	-6 234	12 316	0	-3 018
BBC2	BBC2 – IRS – úrokový swap	175 000		-98 237	175 000		-45 920
BBCD	IRS – úrokový swap (od 7.4.2017 do 7.3.2022)	3 600	0	-1 462	3 600	0	-734
IRS celkem		219 600	0	-121 465	219 600	0	-57 878

Společnost	Položka	06_2019			2018		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reální hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCB	FX – forward (4/2017-05/2020)	14 000	5 073	0	14 000	4 831	0
PSG	FX – forward (10/2018-8/2019)	5 000	2 828	0	10 000	621	0
PSG	FX – forward (10/2018-10/2019)	5 000	2 736	0	5 000	197	0
PSG	FX – forward (05/2019-12/2019)	7 500	2 458	0	0	0	0
PSG	FX – forward (05/2019-05/2020)	7 500	2 304	0	5 000	170	0
FX celkem		39 000	15 399	0	34 000	5 819	0

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Stav k 30.6.2019

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 30.6.2019 (v tis. EUR)	částka v CZK k 30.6.2019 (v tis. Kč)	Splátky do 30.6.2020 (v tis. Kč)	Splátka od 07/2020 do 06/2024	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	104 400	2 656 458	105 851	2 550 607	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	166 338	4 232 458	146 945	587 780	3 497 733
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	39 625	1 008 265	0	1 008 265	0
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	313 380	0	313 380	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 559	116 004	4 784	111 220	0
New Karolina Office Development s.r.o.	Raiffeisenbank	21 327	542 876	23 240	106 131	413 505
CELKEM		348 565	8 869 441	280 820	4 677 383	3 911 238

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	3 610 504
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	4 042 633

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 (kovenanty). Tyto podmínky byly k 30.6.2019 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 34.185 tis. Kč (minulé období 48.222 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru, 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 nájmného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 144.251 tis. Kč (minulé období 138.573 tis. Kč).

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 273.028 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1.390.870 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 151.271 tis. Kč.

Položky odložené daně	30.6.2019		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	1 355 404	0	1 396 907
Ostatní přechodné rozdíly:				
Rezervy	710	0	710	0
SWAP	12 086	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	62 233	0	44 389
Daňová ztráta z minulých let	32 876	0	49 716	0
Celkem	45 672	1 417 637	50 426	1 441 296
Netto		1 371 965		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 30.6.2019 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 – Bulding 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 mateřské 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.

18. VÝNOSY

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

	01-06/2019		01-06/2018	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	545.286	0	436.930	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	3.048	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	29.500	0	2.834	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	2.691	0	4.712	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	765.846	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	21.564	0	11.411	0
Ostatní finanční výnosy	30.740	0	74.338	0
Výnosy celkem	632.829	0	1.296.071	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 za minulé 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

	01-06/2019	01-06/2018
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	60	56
Mzdové náklady	28.244	25.599
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	9.777	8.814
Ostatní náklady	400	478
Osobní náklady celkem	38.421	34.891

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 108 356 tis. Kč. Meziroční nárůst tržeb ovlivňuje zejména rozšíření konsolidačního celku v roce 2018 o společnosti NKP a VILLAS (v minulém období byly tyto společnosti součástí konsolidačního celku jen část období) a dále zvýšení obsazenosti na ostatních objektech.

Položka Služby v celkové výši 51.826 tis. Kč (minulé období 60.287 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 262.715 tis. Kč (minulé období 205.379 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 146.215 tis. Kč (minulé období 142.196 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů.

Meziroční navýšení provozního výsledku hospodaření o cca 77 583 tis. Kč je stejně jako u tržeb dáno zejména rozšířením konsolidačního celku v roce 2018 o společnosti NKP a VILLAS (v minulém období byly tyto společnosti součástí konsolidačního celku jen část období).

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.

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 společnosti, 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 30.6.2019 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 31.295 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5.568.975 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 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 2019 nadále pokračují stavební práce v rámci komplexní rekonstrukce budovy B. Dokončení rekonstrukce je plánováno do konce I.Q/2020. Současné probíhají intenzivní činnosti směřující k zajištění obsazenosti budovy po rekonstrukci.

Sestaveno dne:	20.9.2019
Jméno a podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Radim Passer, předseda představenstva
Sestavil:	Jiří Braný

