

# **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

## **k 30.6.2020**

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

**IČ: 261 18 963**

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

# Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2020 (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 30.6.2020)	Minulé účetní období (k 31.12.2019)
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>19 346 888</b>	<b>19 406 555</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>16 450 842</b>	<b>16 381 870</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>4 083</b>	<b>5 387</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	3 293	4 103
B.I.2.1.	Software	007	3 293	4 103
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	790	984
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	300
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	300
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>14 935 439</b>	<b>14 968 398</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	14 273 261	14 493 609
B.II.1.1.	Pozemky	016	1 041 736	1 041 736
B.II.1.2.	Stavby	017	13 231 525	13 451 873
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	125 949	139 794
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	869	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	869	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	535 360	334 126
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	2 006	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	533 354	334 126
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>1 511 320</b>	<b>1 408 085</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	14 320	15 085
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 497 000	1 393 000
<b>B.IV.</b>	<b>Konsolidační rozdíl</b>		<b>52 243</b>	<b>51 826</b>
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>2 336 275</b>	<b>2 451 145</b>
<b>C.II</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>316 731</b>	<b>361 904</b>
<b>C.III.2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>316 731</b>	<b>361 904</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	128 279	96 968
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	251	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	188 201	264 936
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	4 273	8 209
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	5 790	11 100
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	173 287	230 495
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	4 851	15 132
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>071</b>	<b>2 019 544</b>	<b>2 089 241</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	633	437
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	2 018 911	2 088 804
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>074</b>	<b>507 528</b>	<b>521 714</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	108 770	105 942
D.3.	Příjmy příštích období	077	398 758	415 772

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2020)	Minulé účetní období (k 31.12.2019)
	<b>PASIVA CELKEM</b>	001	<b>19 346 888</b>	<b>19 406 555</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	002	<b>5 314 628</b>	<b>5 652 380</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	003	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	4 000 000
<b>A.II.</b>	<b>Ažio a kapitálové fondy</b>	007	<b>307 657</b>	<b>611 339</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	307 657	611 339
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	402 722	402 722
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	-95 065	208 617
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	018	<b>-83 987</b>	<b>-147 625</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	-83 987	-147 625
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>022</b>	<b>55 852</b>	<b>63 638</b>
	<b>Menšinový vlastní kapitál</b>		<b>1 035 106</b>	<b>1 125 028</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		1 076 583	1 091 935
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		-27 780	64 217
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		-31 124	-38 238
<b>A.V.</b>	<b>Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>		<b>17 427</b>	<b>7 114</b>
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>024</b>	<b>13 824 008</b>	<b>13 512 165</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>025</b>	<b>3 070</b>	<b>3 070</b>
B.4.	Ostatní rezervy	029	3 070	3 070
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>030</b>	<b>13 820 938</b>	<b>13 509 095</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>031</b>	<b>13 030 291</b>	<b>12 733 090</b>
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	9 500 946	8 990 325
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	139 205	132 487
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	114 054	211 505
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041	1 265 195	1 381 130
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	10 891	17 643
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	10 891	17 643
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>046</b>	<b>790 647</b>	<b>776 005</b>
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	343 796	316 277
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	181 847	229 617
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	84 387	89 855
C.II.8.	Závazky ostatní	056	180 617	140 256
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	3 022	2 987
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060	1 955	1 625
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	48 935	37 281
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	16 487	7 816
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	110 218	90 547
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>064</b>	<b>208 252</b>	<b>242 010</b>
D.1.	Výdaje příštích období	065	61 398	96 129
D.2.	Výnosy příštích období	066	146 854	145 881

V Praze dne 18.9.2020

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

# Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 30.6.2020 (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 30.6.2020)	Minulé účetní období (k 30.6.2019)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	588 667	545 286
A.	Výkonová spotřeba	003	123 013	117 889
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	65 859	66 063
A.3.	Služby	006	57 154	51 826
D.	Osobní náklady	009	40 840	38 421
D.1.	Mzdové náklady	010	29 942	28 244
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	10 898	10 177
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	10 338	9 777
D.2.1.	Ostatní náklady	013	560	400
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	237 571	262 715
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	237 571	262 715
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	237 571	262 715
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu		418	2 691
III.	Ostatní provozní výnosy	020	49	32 548
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	0	3 048
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	49	29 500
F.	Ostatní provozní náklady	024	6 771	13 826
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0	3 048
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	1 570	921
F.5.	Jiné provozní náklady	029	5 201	9 857
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>180 939</b>	<b>147 674</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	31 903	21 564
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	28 385	20 204
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	3 518	1 360
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	145 795	146 215
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	148	120
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	145 647	146 095
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	83 482	30 740
K.	Ostatní finanční náklady	047	65 596	28 768
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>048</b>	<b>-96 006</b>	<b>-122 679</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>049</b>	<b>84 933</b>	<b>24 995</b>
L.	Daň z příjmů	050	11 654	-6 300
L.1.	- splatná	051	34 777	8 991
L.2.	- odložená	052	-23 123	-15 291
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>053</b>	<b>73 279</b>	<b>31 295</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>055</b>	<b>73 279</b>	<b>31 295</b>
	<b>Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře</b>		<b>55 852</b>	<b>20 330</b>
	<b>Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období</b>		<b>17 427</b>	<b>10 965</b>
*	<b>Čistý obrat za účetní období</b>	<b>056</b>	<b>704 519</b>	<b>632 829</b>

V Praze dne 18.9.2020

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



**Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč  
za období od 1.1.2020 do 30.6.2020**

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

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2020 - 30.6.2020	1.1.2019 - 30.6.2019
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 089 241	1 885 211
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	84 933	24 995
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	382 297	360 067
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožnění opravné položky k nabytému majetku (+/-)	237 571	262 715
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	113 892	124 651
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	30 834	-27 299
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	467 230	385 062
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-53 304	-102 084
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	47 115	105 812
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-100 419	-207 896
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	413 926	282 978
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-145 795	-146 095
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	31 903	21 225
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	0	-18 352
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	300 034	139 756
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-203 306	-38 881
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	3 048
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-104 000	-53 500
B.6.	Čistá investice do obchodních podílů	765	0
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-306 541	-89 333
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	-47 838	-346 615
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-15 352	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-15 352	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-63 190	-346 615
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-69 697	-296 192
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	2 019 544	1 589 019

V Praze dne 18.9.2020

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

**Konsolidový přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2020 (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
<b>1.1.2017</b>	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		0
Ostatní presuny v rámci vlastního kapitálu		303 170			-303 170	0	-7 170	-7 170
<b>31.12.2017</b>	4 000 000	588 701	219 121	0	-83 214	4 724 608	245 194	4 969 802
<b>1.1.2018</b>	4 000 000	588 701	219 121	0	-83 214	4 724 608	245 194	4 969 802
Efekt zajišťovacího účetnictví			-17 621			-17 621	-14 033	-31 654
Výsledek hospodaření běžného období					-14 452	-14 452	-13 057	-27 509
Efekt prodeje podílu v dceřinné společnosti		-226 457	-58 253		30 488	-254 222	941 916	687 694
výplata UKF						0	-30 113	-30 113
<b>31.12.2018</b>	4 000 000	368 544	143 247	0	-73 478	4 438 313	1 129 907	5 568 220
<b>1.1.2019</b>	4 000 000	368 544	143 247	0	-73 478	4 438 313	1 129 907	5 568 220
Efekt zajišťovacího účetnictví			65 370			65 370	18 223	83 593
Výsledek hospodaření běžného období					63 638	63 638	7 114	70 752
Výplata OKF						0	-30 216	-30 216
Ostatní presuny v rámci vlastního kapitálu		34 178			-74 147	-39 969		-39 969
<b>31.12.2019</b>	4 000 000	402 722	208 617	0	-83 987	4 527 352	1 125 028	5 652 380
<b>1.1.2020</b>	4 000 000	402 722	208 617	0	-83 987	4 527 352	1 125 028	5 652 380
Efekt zajišťovacího účetnictví			-303 682			-303 682	-91 997	-395 679
Výsledek hospodaření běžného období					55 852	55 852	17 427	73 279
Výplata OKF						0	-15 352	-15 352
<b>30.6.2020</b>	4 000 000	402 722	-95 065	0	-28 135	4 279 522	1 035 106	5 314 628

V Praze dne 18.9.2020

.....  
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 30.6.2020**

## **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
	Podíly ve společnostech.....	14
	ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč).....	16
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.	DERIVÁTY .....	21
14.	BANKOVNÍ ÚVĚRY .....	22
15.	OSTATNÍ PASIVA.....	22
16.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	23
17.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	23
18.	VÝNOSY.....	25
19.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	25



20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	25
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	26
22. SOUDNÍ SPORY.....	26
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	26
24. Vliv Pandemie COVID-19.....	26
25. 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“).
- 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. 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 korporaci 4 a).

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

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2020, 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 30.6.2020 sestavena.

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

K 30. 6. 2020 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. 2020:**

	Představenstvo
Předseda: Radim Passer	
	Dozorčí rada
Předseda: Tomáš Zimčík	

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

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

## **2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 a 2020.

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 vykázan v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 141 645 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 činí ve sledovaném období činí 8 945 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 193 888 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 NKP a VILLAS v roce 2018. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 8 527 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 identifikovány položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

### **Vyloučení vzájemných vztahů**

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

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

## **3. ÚČETNÍ METODY**

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

### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek**

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

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

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

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

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



## **b) Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny, na základě rozhodnutí účetní jednotky, zejména u významných rekonstrukcí financovaných bankovním účelovým úvěrem.

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

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

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

Jednotlivé obchodní korporace nevidují dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 50
Stroje, přístroje a zařízení	3 – 15
Inventář	2 – 15

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

## **c) Finanční majetek**

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

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, BBKB, BBKD 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 této příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

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

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

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

#### **POŘIZOVACÍ CENA**

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	7 903	842	0	0	0	8 745
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 071	0	0	0	0	4 071
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	300	224	0	0	-524	0
<b>Celkem 06/2020</b>	<b>12 274</b>	<b>1 066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-524</b>	<b>12 816</b>
Celkem 12/2019	10 114	3 130	0	-41	-929	12 274

#### **OPRÁVKY**

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-3 836	-1 616	0	0	0	0	-5 452	0	3 293
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-3 051	-230	0	0	0	0	-3 281	0	790
<b>Celkem 06/2020</b>	<b>-6 887</b>	<b>-1 846</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 733</b>	<b>0</b>	<b>4 083</b>
Celkem 12/2019	-5 038	-2 724	0	0	41	834	-6 887	0	5 387

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

### **POŘIZOVACÍ CENA**

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 041 736	0	0	0	0	1 041 736
Stavby	15 681 475	928	0	0	0	15 682 403
Hmotné movité věci a jejich soubory	236 022	597	0	-11	0	236 608
Umělecká díla	869	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		2 006	0	0	0	2 006
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	334 126	201 096	0	0	-1 868	533 354
<b>Celkem 06/2020</b>	<b>17 294 228</b>	<b>204 627</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>-1 868</b>	<b>17 496 976</b>
Celkem 12/2019	17 532 049	575 799	0	-84 987	-728 633	17 294 228

### **OPRÁVKY**

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	1 041 736
Stavby	-2 229 602	-221 276	0	0	0	0	-2 450 878	0	13 231 525
Hmotné movité věci a jejich soubory	-96 227	-14 442	0	-1	11	0	-110 659	0	125 949
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	2 006
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	533 354
<b>Celkem 06/2020</b>	<b>-2 325 829</b>	<b>-235 718</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>-2 561 537</b>	<b>0</b>	<b>14 935 439</b>
Celkem 12/2019	-2 427 737	-470 147	0	-26 783	81 408	517 429	-2 325 830	0	14 968 398

- a) Software - jedná se především o SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládání 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.



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

V rámci fúze společností BBC2, NKP a VILLAS došlo k započtení opravěk 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 31.12.2019 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2019 a 2018.

#### Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

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

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

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

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

### **Podíly ve společnostech**

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC 1, BBC 2, BBC 3, BBKA, 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.

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

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

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 06/2020	Výše podílu v % 06/2020	Výše podílu 12/2019	Výše podílu v % 12/2019
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	2 520	11,00	3 180	11,00
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 405	1,00	9 475	1,00
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	630	1,00	465	1,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	605	1,00	605	1,00
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	760	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	340	1,00	340	1,00
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	70	1,00	70	1,00
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
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
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
<b>Celkem</b>		<b>14 320</b>		<b>15 085</b>	

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.

**Nová Karolina Park, a.s.**

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2 b, PSČ 140 78, IČ.: 492 40 901, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištění dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 3. října 2019. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Raiffeisenbank, a.s. nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti Raiffeisenbank, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, a.s. a trvají až do 31. července 2028 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 3. 10. 2019.

## **ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)**

**Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.**

Dlužník	30.6.2020	31.12.2019
PST – Project A, a.s.	284 000	284 000
BB C Bulding OMEGA, a.s.	75 000	68 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	70 000	35 000
North Star Centre – Birch House, a.s.	63 000	62 000
PST – Project C, a.s.	20 000	20 000
BB C - Nové E, a.s.	6 000	6 000
<b>Celkem</b>	<b>518 000</b>	<b>475 000</b>

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

Dlužník	30.6.2020	31.12.2019
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	330 000	294 000
Rezidence ARBORETUM, a.s	220 000	200 000
Office Park Roztyly, a.s.	190 000	180 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	75 000	75 000
RPB II., a.s.	64 000	62 000
Roztyly Investments, a.s.	40 000	27 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	35 000	35 000
BB C - Building H, s.r.o.	25 000	25 000
BBC – Investments, a.s.	0	20 000
<b>Celkem</b>	<b>979 000</b>	<b>918 000</b>

<b>Celkem</b>	<b>1 497 000</b>	<b>1 393 000</b>
---------------	------------------	------------------

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**

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

### **Krátkodobé pohledávky**

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 316.731 tis. Kč (minulé období 361.904 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 128.279 tis. Kč (minulé období 96.968 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 4.273 tis. Kč (minulé období 8.209 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 5.790 tis. Kč (minulé období 11.100 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 4.851 tis. Kč (minulé období 15.132 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájmemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 173.287 tis. Kč (minulé období 230.495 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním obdobím.

## **6. OPRAVNÉ POLOŽKY**

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

## **7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK**

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 2.019.544 tis. Kč (minulé období 2.089.241 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 časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 108.770 tis. Kč (minulé období 105.942 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 nájmemných smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastních budov). Hodnota k rozvahovému dni činí 398.758 tis. Kč (minulé období 415.772 tis. Kč).



## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zůstatek k 30. 6. 2020
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	368.544	402.722	402.722
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	143.247	208.617	-95.065
Rezervní fond	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	-59.026	-147.625	-83.987
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-14.452	63.638	55.852
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>4.438.313</b>	<b>4.527.352</b>	<b>4.279.522</b>
<b>Menšinový podíl</b>	<b>1.129.907</b>	<b>1.125.028</b>	<b>1.035.106</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>5.568.220</b>	<b>5.652.380</b>	<b>5.314.628</b>

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 -95.065 tis. Kč (minulé období 208.247 tis. Kč). Významné snížení je dáno zejména propadem české koruny k EUR během sledovaného období.

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 žádné dividendy.

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 30.6.2020
Zákonné	0	0	0
Ostatní	3.889	3.070	3.070

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka částí daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období nedošlo k žádné změně této položky. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 3.070 tis. Kč.

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 13.030.291 tis. Kč (minulé období 12.733.090 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. emitovala v roce 2017 dluhopisy v celkové hodnotě 2.000.000 tis. Kč (po odpočtu dluhopisů vydaných na účet emitenta ve výši 250.000 tis. Kč) za účelem financování obchodních aktivit 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 31.12.2019 a k 31.12.2018 splněny.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovního úvěrů ve výši 9.500.946 tis. Kč (minulé období 8 990 325 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 13.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednájí ve shodě, v celkové výši 114.054 tis. Kč (minulé období 211.505 tis. Kč). Dále jsou zde evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 10.891 tis. Kč (minulé období 17.634 tis. Kč). Závazek je tvořen přijatými zápůjčkami.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 139.205 tis. Kč (minulé období 132.487 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1.265.195 tis. Kč (minulé období 1.381.130 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 790.647 tis. Kč (minulé období 776.005 tis. Kč).

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 30.6.2021, v hodnotě 343.796 tis. Kč (minulé období 316.277 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 84.387 tis. Kč (minulé období 89.855 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 48.935 tis. Kč (minulé období 37.281 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 181.847 tis. Kč (minulé období 229.617 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 16.487 tis. Kč (minulé období 7.816 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 110.218 tis. Kč (minulé období 90.547 tis. Kč) eviduje konsolidační celek především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou confirmací 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.

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

Společnost	Položka	k 30.6.2020			k 31.12.2019		
		Smluvní/ Nominální (tis.EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis.EUR)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31.1.2017 do 31.7.2022)	18 684	0	-7 237	18 684	0	-6 813
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31.7.2018 do 31.7.2022)	10 000	0	-4 608	10 000	0	-4 500
BBCA	IRS – úrokový swap (od 30.8.2019 do 31.10.2022)	11 355	0	-122	11 355	742	0
BBCB	IRS – úrokový swap (od 31.1.2017 do 31.7.2022)	12 316	0	-4 770	12 316	0	-4 491
BBC2	IRS – úrokový swap (od 2.1.2018 do 30.12.2022)	175 000		-79 531	175 000		-72 965
BBCD	IRS – úrokový swap (od 28.4.2017 do 7.3.2022)	3 600	0	-1 014	3 600	0	-1 028
NKP	IRS – úrokový swap (od 31.10.2019 do 29.7.2022)	43 688	0	-4 168	43 688	0	-1 264
IRS celkem		274 643	0	-101 450	274 643	742	-91 061

Společnost	Položka	k 30.6.2020			k 31.12.2019		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCB	FX – forward (01/2019-07/2020)	14 000	0	-1 440	14 000	4 916	0
PSG	FX – forward (03/2020-03/2020)	10 000	0	-7 178	0	0	0
PSG	FX – forward (08/2019-02/2020)	0	0	0	5 000	2 688	0
PSG	FX – forward (05/2019-05/2020)	0	0	0	7 500	4 640	0
FX celkem		24 000	0	-8 618	26 500	12 244	0

## 14. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

**Stav k 30.6.2020**

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 30.6.2020 (v tis. EUR)	částka v CZK k 30.6.2020 (v tis. Kč)	Splátky do 30.6.2021 (v tis. Kč)	Splátky do 30.6.2025 (v tis. Kč)	Splátky v dalších obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	100 200	2 679 348	115 517	2 563 831	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	160 562	4 293 441	154 424	617 695	3 521 323
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	39 719	1 062 087	34 601	1 027 486	0
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	20 250	541 494	0	541 494	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 371	116 880	5 027	111 853	0
Nová Karolina Park, a.s.	Raiffeisenbank	43 063	1 151 491	34 227	1 117 264	0
<b>CELKEM</b>		<b>368 165</b>	<b>9 844 741</b>	<b>343 796</b>	<b>5 979 623</b>	<b>3 521 323</b>

**Stav k 31.12.2019**

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 31.12.2019 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31.12.2019 (v tis. Kč)	Splátky do 31.12.2020 (v tis. Kč)	Splátky do 31.12.2024 (v tis. Kč)	Splátky v dalších obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	102 300	2 599 443	108 247	2 491 196	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	163 450	4 153 264	146 742	586 971	3 419 551
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	40 039	1 017 391	24 495	992 896	0
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	312 949	0	312 949	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 465	113 456	4 777	108 679	0
Nová Karolina Park, a.s.	Raiffeisenbank	43 688	1 110 099	32 016	1 078 083	0
<b>CELKEM</b>		<b>366 258</b>	<b>9 306 602</b>	<b>316 277</b>	<b>5 570 774</b>	<b>3 419 551</b>

Meziročně došlo k navýšení stavu bankovních úvěrů o 538 140 tis. Kč. Důvodem je zejména navýšení bankovního úvěru u společnosti BBCB v rámci průběžného čerpání jistiny v souvislosti s komplexní rekonstrukcí. Dále se zde významně projevují kurzové rozdíly. Navýšení z uvedených titulů převyšuje běžné roční splátky ostatních úvěrů. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.)

S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 30.6.2020 a k 31.12.2019 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 61.398 tis. Kč (minulé období 96.129 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 nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 146.854 tis. Kč (minulé období 145.881 tis. Kč).



## 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 170.396 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	30.6.2020		31.12.2019	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 326 969	0	1 347 599
Ostatní přechodné rozdíly:				
Rezervy	583	0	583	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	28 816	0	0	63 998
Daňová ztráta z minulých let	32 375	0	29 884	0
Celkem	61 774	1 326 969	30 467	1 411 597
Netto		1 265 195		1 381 130

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1.265.195 tis. Kč (minulé období 1.381.130 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke snížení této položky o 115.935 tis. Kč, a to zejména vlivem souvisejícím se zajištěním nederivátem.

## 17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 30.6.2020 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 nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále pak závazky z leasingových smluv.

### A. PLATEBNÍ GARANCE

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

**„Dohoda o poskytnutí finanční garance“** mezi Radimem Passerem a BB C – Building B, s.r.o. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. („banka“) ze dne 16. 12. 2016 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 28.576 tis. EUR.

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

**3) PASSEINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic, a.s.**

**„Garance za vícenáklady v souvislosti s rekonstrukcí budovy B“** mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building B, s.r.o. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. („banka“) ze dne 2. 7. 2019. Záruka do výše 135.600 tis. Kč.

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

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.

**Ručitelské prohlášení**

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

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

**B. JINÉ ZÁVAZKY**

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 automobily. Měsíční splátka činí celkem 180 tis. Kč bez DPH.

**6) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.**

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobilů. Měsíční splátky činí celkem 158 tis. Kč bez DPH.

## 18. VÝNOSY

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

	01-06/200		01-06/2019	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	588.667	0	545.286	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0	3.048	0
Ostatní provozní výnosy	49	0	29.500	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	418	0	2.691	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	31.903	0	21.564	0
Ostatní finanční výnosy	83.482	0	30.740	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>704.519</b>	<b>0</b>	<b>632.829</b>	<b>0</b>

Tržby z prodeje služeb představují zejména tržby za nájemné a související služby a v meziročním srovnání se zde promítá zejména zvýšení obsazenosti jednotlivých budov a valorizace nájemného. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společně mimo konsolidační celek. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

	01-06/2020	01-06/2019
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	61	60
Mzdové náklady	29.942	28.244
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10.338	9.777
Ostatní náklady	560	400
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>40.840</b>	<b>38.421</b>

## 20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 43 381 tis. Kč. Meziroční nárůst ovlivňuje zejména zvýšení obsazenosti jednotlivých budov a valorizace nájemného

Položka Služby v celkové výši 57.154 tis. Kč (minulé období 51.826 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 237.571 tis. Kč (minulé období 262.715 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 145.795 tis. Kč (minulé období 146.215 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů.

Meziroční navýšení provozního výsledku hospodaření o 33.265 tis. Kč je dáno především již zmíněným nárůstem tržeb v souvislosti s vyšší obsazeností a valorizacemi nájemného.

## **21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH**

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící 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 30.6.2020 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 73 279 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5.314.628 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2020 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

## **24. VLIV PANDEMIE COVID-19**

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

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činnost Konsolidované skupiny představuje pronájem kancelářských prostor v dokončených budovách. Příjem z pronájmu retailových prostor tvoří zhruba 10% všech příjmů z pronájmu, zbytek tvoří příjem z kanceláří kde okamžitý dopad COVIDu na cash flow není zásadní. Ve sledovaném období byly poskytnuty určité slevy či úlevy z nájemného u retailových nájemců, jejichž hodnota je však v hlediska celkového objemu minoritní (cca 4 mil. Kč).

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

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

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

V průběhu sledovaného období nenastaly žádné události, které by měly významný vliv na hospodaření konsolidované skupiny.

Sestaveno dne:	18.9.2020
Jméno a podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Radim Passer, předseda představenstva
Sestavil:	Jiří Braný