



*SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10
Česká republika
tel.: +420 295 560 533
tel./fax: +420 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz
internet: www.spaudit.cz*

RPB - Penthouse, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2016
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2016
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
RPB - Penthouse, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 282 00 691
k 31. 12. 2016**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky RPB - Penthouse, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RPB - Penthouse, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že společnost dosáhla k 31. 12. 2016 ztráty ve výši -1 595 tis. Kč a její závazky spolu s časovým rozlišením pasiv ke stejnému datu převýšily celková aktiva o 3 234 tis. Kč. Tyto skutečnosti ukazují na významnou (materiální) nejistotu, která by mohla zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. V této souvislosti upozorňujeme na bod 22. přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti, dozorčí rady za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný

výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali od data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 17. 3. 2017

SP Audit, s.r.o.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zdeněk Šimon'.

SP Audit, s.r.o.
číslo auditorského oprávnění: 340

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

v tisících Kč

iČ	2	8	2	0	0	6	9	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RPB - Penthouse

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

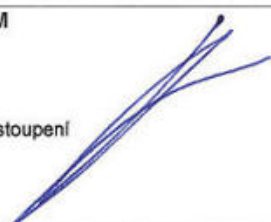
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+85 406	-9 064	+76 342	+78 022
B.	Dlouhodobý majetek	003	+81 890	-9 064	+72 826	+75 485
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+81 890	-9 064	+72 826	+75 485
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+81 890	-9 064	+72 826	+75 485
B.II.1.1.	Pozemky	016	+3 699		+3 699	+3 699
B.II.1.2.	Stavby	017	+78 191	-9 064	+69 127	+71 786
C.	Oběžná aktiva	037	+3 516		+3 516	+2 510
C.II.	Pohledávky	046	+833		+833	+788
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+833		+833	+788
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+0		+0	+32
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+833		+833	+756
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	+12		+12	+14
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+821		+821	+742
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+2 683		+2 683	+1 722
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+2		+2	+2
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+2 681		+2 681	+1 720
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+0		+0	+27
D.1.	Náklady příštích období	075	+0		+0	+27

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+76 342	+78 022
A.	Vlastní kapitál	002	-3 234	-1 639
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-3 639	-2 135
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	-3 639	-2 135
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	-1 595	-1 504
B.+C.	Cizí zdroje	024	+79 576	+79 661
C.	Závazky	030	+79 576	+79 661
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+65 065	+65 065
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	+65 065	+65 065
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+14 511	+14 596
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+660	+693
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+13 754	+13 843
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	+65	+0
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+32	+60
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	+32	+60

Sestaveno dne: 28.2.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Od: 1.1.2016 Do: 31.12.2016

v tisících Kč

IČ: 2 8 2 0 0 6 9 1

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RPB - Penthouse

a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+1 646	+1 646
A.	Výkonová spotřeba	003	+406	+287
A.3.	Služby	006	+406	+287
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+2 658	+2 659
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+2 658	+2 659
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+2 658	+2 659
F.	Ostatní provozní náklady	024	+19	+19
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+19	+19
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-1 437	-1 319
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+65	+65
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+65	+65
K.	Ostatní finanční náklady	047	+37	+60
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-102	-125
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-1 539	-1 444
L.	Daň z příjmů	050	+56	+60
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+56	+60
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-1 595	-1 504
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-1 595	-1 504
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+1 646	+1 646

Sestaveno dne: 28.2.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: a. s.	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

Účetní jednotka RPB – Penthouse, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2016

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3. ÚČETNÍ METODY.....	4
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	4
b) Dlouhodobý hmotný majetek	4
c) Finanční majetek.....	4
d) Pohledávky.....	5
e) Vlastní kapitál.....	5
f) Cizí zdroje	5
g) Použití odhadů	5
h) Účtování výnosů a nákladů.....	6
i) Daň z příjmů.....	6
j) Následné události.....	6
k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období.....	6
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	6
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	6
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	7
5. POHLEDÁVKY	7
6. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	7
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	8
8. OSTATNÍ AKTIVA	8
9. VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
10. REZERVY	8
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	9
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	9
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	9
14. OSTATNÍ PASIVA.....	9
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	9
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	9
17. VÝNOSY.....	10
18. OSOBNÍ NÁKLADY.....	10
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	10
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	10
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	11
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	11
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	11

1. POPIS SPOLEČNOSTI

RPB - Penthouse, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 pod názvem PST – Project B, a.s. a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 282 00 691. Hlavním předmětem její činnosti je:

- Správa a údržba nemovitostí
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

V roce 2016 nebyly provedeny změny ve Veřejném rejstříku.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:
- Radim Passer - 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2015:

Představenstvo	
Předseda:	Radim Passer
Místopředseda:	--
Člen:	--
Člen:	--

Dozorčí rada	
Předseda:	Barbora Passerová
Místopředseda:	--
Člen	--

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích obchodních korporací a podnikatelů.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2016 a 2015.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2016 a 2015 jsou následující:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Společnost v roce 2016 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2016 nevlastní.

b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

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

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 40 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

Společnost neviduje 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	30 – 50

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

c) *Finanční majetek*

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří obecně zejména majetkové účasti. Společnost k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) neviduje žádný dlouhodobý finanční majetek.

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) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti 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 změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

f) Cizí zdroje

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.

g) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti 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 společnosti 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.

h) Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu bytových a nebytových prostor.

i) 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.

j) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2016	0	0	0	0	0
Celkem 2015	0	0	0	0	0

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2015	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	3.699				3.699
Stavby	78.191				78.191
Nedokončený DHM	0				0
Poskyt. zálohy na DHM	0				0
Celkem 2016	81.890				81.890
Celkem 2015	81.821	69			81.890

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0							3.699
Stavby	-6.405	-2.659				-9.064		69.127
Celkem 2016	-6.405	-2.659				-9.064		72.826
Celkem 2015	-3.747	-2.658				-6.405		75.485

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2016 a 2015 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Zákonný rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-634		-1.501	-2.135		-1.504	-3.639
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1.501			-1.504			-1.595
Vlastní kapitál celkem	-135			-1.639			-3.234

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno.

Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši -1.504 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod celého hospodářského výsledku (ztráty) za rok 2016 ve výši -1.595 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2014, 2015 a 2016 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016
zákonné	0			0			0
ostatní							

Společnost v letech 2014, 2015 a 2016 netvořila žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od akcionáře Radima Passera dlouhodobé půjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2016 a k 31. 12. 2015 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2016 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

V rámci závazků z obchodních vztahů je evidován nedoplatek kupní ceny nemovitých věcí vůči osobě ovládané stejnou ovládající osobou ve výši 13.754 tis. Kč. Tento nedoplatek bude uhrazen v průběhu roku 2017.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31. 12. 2016 neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2017, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2016. O výdajích příštích období nebylo v roce 2016 účtováno.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2016 ani 2015 účtováno.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost nemá k 31. 12. 2016 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost v roce 2016 neúčtovala o odložené daňové pohledávce s ohledem na účetní zásadu opatrnosti. Odložená daňová pohledávka vzniká z rozdílu mezi účetním a daňovým pohledem na hodnotu dlouhodobého hmotného majetku společnosti. Daň z příjmů za rok 2016 činí 56 tis. Kč.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy *např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.*), které by nebyly vykázány v rozvaze.

17. VÝNOSY

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

	2015		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	1.646	0	1.646	0
Jiné výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	1.646	0	1.646	0

Veškeré výnosy společnosti za období 2015 i 2016 jsou soustředěny na jediného hlavního zákazníka z odvětví realit.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2016 a 2015 neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2016 a 2015 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Přehled závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2015	2016
Radim Passer – zápůjčka	31.12.2026	65.000	65.065
Radim Passer – úrok	31.12.2026	65	65
Celkem		65.065	65.130

Od 1. 1. 2015 je zápůjčka úročena úrokem 0,1 % p. a.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Výdaje na výzkum a vývoj nebyly ve sledovaném ani v minulém období vynaloženy.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2015	2016
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

Významnější položky nákladů:

Odpisy hmotného majetku ve výši 2.658 tis. Kč za rok 2016 (2.659 tis. Kč za rok 2015)

Správní služby ve výši 120 tis. Kč za rok 2016 (120 tis. Kč za rok 2015)

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje za rok 2016 ztrátu ve výši 1.595 tis. Kč a zároveň záporný zůstatek vlastního kapitálu ve výši 3.234 tis. Kč. Vedení společnosti přijímá opatření, která by měla vést k úspoře režijních nákladů a dlouhodobého zlepšení výsledku hospodaření. V úvahu připadá i navýšení vlastního kapitálu ze strany jediného společníka.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2016 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

28.2.2017

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: