

ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

v tisících Kč

IČ	2	5	6	8	7	2	4	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PRIVATE PROPERTY INVESTMENT
a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

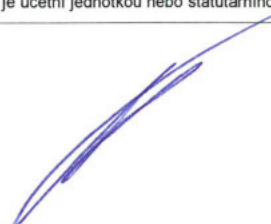
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	315 641	-92 313	223 328	253 988
B.	Dlouhodobý majetek	B.I.+...+B.III.	003	309 475	-92 313	217 162	246 242
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x	014	279 075	-78 913	200 162	203 763
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	275 014	-74 861	200 153	139 825
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	12 864		12 864	12 864
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	262 150	-74 861	187 289	126 961
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	4 052	-4 052	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	9		9	63 938
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ	025	9		9	9
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026	0		0	63 929
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x	027	30 400	-13 400	17 000	42 479
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028	20 400	-13 400	7 000	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ	029	10 000		10 000	42 479
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	6 162		6 162	7 746
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.	046	3 964		3 964	3 776
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	3 964		3 964	3 776
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	2 916		2 916	2 579
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	0		0	43
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	1 048		1 048	1 154
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	2		2	4
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	337		337	418
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	709		709	732
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x	071	2 198		2 198	3 970
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	072	0		0	7
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	073	2 198		2 198	3 963
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x	074	4		4	0
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385	077	4		4	0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	223 328	253 988
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	7 142	22 571
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	60 000	60 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	60 000	60 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	-13 400	-400
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	-13 400	-400
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011	-13 400	-400
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-37 029	-32 559
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	účty (-)429	020	-37 029	-32 559
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV -B.-C.-D.-A.VI	022	-2 429	-4 470
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	024	215 093	230 342
C.	Závazky	C.I.+C.II.	030	215 093	230 342
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	031	215 000	225 224
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	039	215 000	225 224
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	046	93	5 118
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	052	25	3 639
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	054	0	205
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	056	68	1 274
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	059	45	42
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	060	23	21
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	061	0	1 211
D.	Časové rozlišení	D.1.+...+D.x.	064	1 093	1 075
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	065	138	108
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	066	955	967

Sestaveno dne: 15.5.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM 
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

v tisících Kč

IČ 2 5 6 8 7 2 4 7

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PRIVATE PROPERTY INVESTMENT
a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

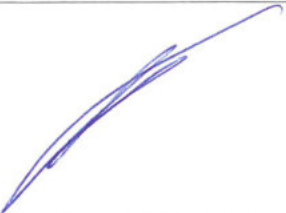
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	10 744	9 819
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	3 072	6 650
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	123	476
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	2 949	6 174
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	985	588
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	731	437
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	254	151
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	249	149
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	5	2
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	8 733	6 743
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	8 733	6 743
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	8 733	6 743
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	2	12
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	0	12
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	2	0
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	143	67
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	0	16
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti účty 531, 532, 538	027	133	36
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	10	15
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-2 187	-4 217
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	30	53
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	17	43
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	13	10
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	216	206
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	216	206
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	4	7
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	60	107
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-242	-253
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-2 429	-4 470
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **-L.	053	-2 429	-4 470
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **-M.	055	-2 429	-4 470
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	10 780	9 891

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: 15.5.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM 
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2017

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	5
	d) Pohledávky	5
	e) Vlastní kapitál	5
	f) Cizí zdroje	6
	g) Použití odhadů	6
	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	7
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	8
5.	POHLEDÁVKY	9
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY	9
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
8.	OSTATNÍ AKTIVA	9
9.	VLASTNÍ KAPITÁL	10
10.	REZERVY	10
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	11
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	11
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	11
14.	OSTATNÍ PASIVA	11
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	12
17.	VÝNOSY	12
18.	OSOBNÍ NÁKLADY	12
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	12
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	13
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	13
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	13
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 12. 8. 1998, spisová značka B 5503 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 256 87 247. Hlavním předmětem činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

V roce 2017 nebyly provedeny žádné změny v obchodním 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 2017:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Místopředseda:	--
Člen:	--
Člen:	--

Dozorčí rada	
Předseda:	Luboš Reitz
Člen:	---

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích spolupracovníků.

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 2017 a 2016.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 a 2016 jsou následující:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Společnost v roce 2017 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2017 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 neeviduje 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 – 60
Samostatné movité věci	2 – 15

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 zejména zápůjčky do společností s majetkovou účastí.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Zápůjčky nominální hodnotou
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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 vyazuje 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 vyazuje 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 pozemků a budov.

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	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2017	0	0	0	0	0
Celkem 2016	0	0	0	0	0

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2017	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2016	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	12.864				12.864
Stavby	193.266	69.061	177		262.150
Samostatné movité věci	4.052				4.052
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	63.929	5.271		69.200	
Poskytnuté zálohy na DHM	9				9
Celkem 2017	274.120	74.332	177	69.200	279.075
Celkem 2016	221.089	60.593	32	7.530	274.120

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								12.864
Stavby	-66.305	-8.733		177		-74.861		187.289
Samostatné movité věci	-4.052					-4.052		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								0
Poskytnuté zálohy na DHM								9
Celkem 2017	-70.357	-8.733				-78.913		200.162
Celkem 2016	-63.614	-6.743				-70.357		203.763

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2016	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2017
Podíly v ovládaná nebo ovládající osoba	0			0	20.000	13.000	7.000
Zápůjčky a úvěry ovládaná nebo ovládající osoba	42.600	43	164	42.479		32.479	10.000
Celkem	42.600	43	164	42.479	20.000	45.479	17.000

Ve sledovaném období došlo k navýšení podílů o 20.000 tis. Kč formou příplatků do ostatních kapitálových fondů za účelem narovnání vlastních kapitálů níže uvedených společností na kladné hodnoty. Podíly byly oceněny metodou ekvivalence a v této souvislosti bylo zúčtováno přecenění podílů ve výši 13.000 tis. Kč. Dále došlo ke snížení zápůjček o 32.479 tis. Kč na celkovou hodnotu k rozvahovému dni ve výši 10.000 tis. Kč.

Ovládané a ovládající společnosti

Název společnosti	S-INVESTMENT, s.r.o.	S-LEASING, s.r.o.
Sídlo společnosti	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	100	100
Vlastní kapitál	3.306	3.694
Zisk/ztráta běžného roku	-747	-116
Cena pořízení akcií/podílu	15.200	5.200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu*	3.306	3.694
Dividendy	0	0

Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společností k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Termíny/Podmínky	2017	2016
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12.2026	10.000	41.221
S-LEASING, s.r.o.	splatnost do 31.12.2026	0	1.258
CELKEM		10.000	42.479

Zápůjčky jsou od 1. 1. 2015 úročeny sazbou 0,1 % p.a.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 3.964 tis. Kč (minulé období 3.776 tis. Kč). Jedná se o běžné obchodní pohledávky z fakturace a pohledávky z titulu poskytnutých krátkodobých záloh před zúčtováním. Všechny pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému datu žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v hotovosti ve výši 2.198 tis. Kč (minulé období 3.963 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

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

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Společnost účtovala ve sledovaném období na účtech ostatních aktiv o nevýznamných částkách.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017
Počet akcií	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Ostatní kapitálové fondy							
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400			-400		-13.000	-13.400
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-31.813		-746	-32.559		-4.470	-37.029
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-746			-4.470			-2.429
Vlastní kapitál	27.041			22.571			7.142

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2016 ve výši -4.470 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2017 ve výši -2.429 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2015, 2016 a 2017 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2017
zákonné	0			0			0
ostatní	0			0			0

Ve sledovaném období nebyly tvořeny žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od jediného akcionáře dlouhodobé zápůjčky ve výši 215.000 tis. Kč. Podrobněji jsou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 93 tis. Kč (minulé období 5.118 tis. Kč). Jedná se zejména o běžné obchodní závazky a závazky z pracovně právních vztahů. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

K rozvahovému dni neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté zápůjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2018, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2017. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 138 tis. Kč (minulé období 108 tis. Kč).

O Výnosech příštích období se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 955 tis. Kč (minulé období 967 tis. Kč).

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2013 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2013 - 2017, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2017 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 158 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni a ke konci minulého období majetek a závazky peněžní i nepeněžní povahy, které by nebyly vykázány v rozvaze.

17. VÝNOSY

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

	2017		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	10.744	0	9.819	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	12	0
Ostatní provozní výnosy	2	0	0	0
Výnosové úroky	30	0	53	0
Ostatní finanční výnosy	4	0	7	0
Výnosy celkem	10.780	0	9.891	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované a minulé období je soustředěna na pronájem nemovitostí jednomu odběrateli.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2017	2016
S-INVESTMENT – úvěr	31.12.2026	10.000	41.221
S-LESING – úvěr	31.12.2026	0	1.258
S-INVESTMENT – úrok	31.12.2026	0	42
S-LESING – úrok	31.12.2026	0	1
Celkem		10.000	42.522

Veškeré úroky naběhlé do rozvahového dne byly zcela splaceny.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2017	2016
Radim Passer-úvěr	31.12.2026	215.000	225.224
Radim Passer-úrok	31.12.2026	0	205
Celkem		215.000	225.429

Veškeré úroky naběhlé do rozvahového dne byly zcela splaceny.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném období nebyly vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Významnější položkou nákladů jsou nákupy služeb ve výši 2.949 tis. Kč (minulé období 6.174) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 8.733 tis. Kč (minulé období 6.743).

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2017 ztrátu ve výši 2.429 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 7.142 tis. Kč. Očekává se, že společnost začne v následujících letech realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2017 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostech, které by měly zásadní dopad na hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

15.5.2018

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: