

# ROZVAHA

k. .... 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9 .....

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	<b>320 851</b>	<b>-98 017</b>	<b>222 834</b>	<b>220 861</b>
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	<b>311 313</b>	<b>-98 017</b>	<b>213 296</b>	<b>211 318</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x 014	<b>295 865</b>	<b>-98 017</b>	<b>197 848</b>	<b>195 148</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015	<b>291 765</b>	<b>-93 965</b>	<b>197 800</b>	<b>191 064</b>
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ 016	<b>12 864</b>		<b>12 864</b>	<b>12 864</b>
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ 017	<b>278 901</b>	<b>-93 965</b>	<b>184 936</b>	<b>178 200</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ 018	<b>4 052</b>	<b>-4 052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2. 024	<b>48</b>		<b>48</b>	<b>4 084</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ 025	<b>48</b>		<b>48</b>	<b>59</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094 026	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>4 025</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x 027	<b>15 448</b>		<b>15 448</b>	<b>16 170</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ 028	<b>5 448</b>		<b>5 448</b>	<b>6 170</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ 029	<b>10 000</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	<b>9 538</b>		<b>9 538</b>	<b>9 539</b>
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3. 046	<b>4 155</b>		<b>4 155</b>	<b>1 025</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x. 057	<b>4 155</b>		<b>4 155</b>	<b>1 025</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ 058	<b>3 133</b>		<b>3 133</b>	<b>1</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 061	<b>1 022</b>		<b>1 022</b>	<b>1 024</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ 065	<b>360</b>		<b>360</b>	<b>339</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ 067	<b>662</b>		<b>662</b>	<b>685</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x. 075	<b>5 383</b>		<b>5 383</b>	<b>8 514</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261 077	<b>5 383</b>		<b>5 383</b>	<b>8 514</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x. 078	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
D.1.	Náklady příštích období	účty 381 079	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>4</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	222 834	220 861
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	1 568	4 618
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	-14 952	-14 230
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	-14 952	-14 230
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-) 414	011	-14 952	-14 230
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-41 152	-39 458
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	-41 152	-39 458
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	-2 328	-1 694
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	220 172	215 176
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	220 172	215 176
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	220 000	215 000
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	220 000	215 000
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	172	176
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	14	47
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	158	129
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	82	67
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	46	36
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	7	3
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	23	23
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	1 094	1 067
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	164	125
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	930	942

Sestaveno dne: <b>12.5.2020</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: <b>, a.s.</b>	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. .... 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

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	12 045	11 558
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	2 931	2 404
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	299	165
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	2 632	2 239
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	1 378	1 299
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	1 028	966
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	350	333
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	346	329
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	4	4
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	9 835	9 270
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	9 835	9 270
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	9 835	9 270
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	40	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	40	0
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	63	32
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	31	32
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	32	0
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x.+III.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-2 122	-1 447
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	64	31
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	10	10
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	54	21
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	218	215
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	218	215
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	52	63
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-206	-247
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-2 328	-1 694
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **-L.	053	-2 328	-1 694
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **-M.	055	-2 328	-1 694
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	12 149	11 589

Sestaveno dne: 12.5.2020

Právní forma , a.s.  
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

**Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí  
Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení**

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka

PASSER RADIM



**Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2019**

## 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 .....	6
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 .....	10
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	10
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....	10
14.	OSTATNÍ PASIVA .....	11
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	11
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	11
17.	VÝNOSY .....	11
18.	OSOBNÍ NÁKLADY .....	12
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	12
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ .....	12
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

Ve sledovaném období 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 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer - 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2019:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Luboš Reitz

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 2019 a 2018.

## **3. ÚČETNÍ METODY**

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2019 a 2018 jsou následující:

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

Společnost ve sledovaném období žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný takový majetek k rozvahovému dni 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 – 50
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 věčné 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 2019	0	0	0	0	0
Celkem 2018	0	0	0	0	0

###### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2018	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	262.330	16.571			278.901
Samostatné movité věci	4.052				4.052
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4.025	12.576		16.601	0
Poskytnuté zálohy na DHM	59			11	48
Celkem 2019	283.330	29.147		16.612	295.865
Celkem 2018	279.075	4.435		180	283.330

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								12.864
Stavby	-84.130	-9.835				-93.965		184.936
Samostatné movité věci	-4.052					-4.052		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								0
Poskytnuté zálohy na DHM								48
<b>Celkem 2019</b>	<b>-88.182</b>	<b>-9.835</b>				<b>-98.017</b>		<b>197.848</b>
<b>Celkem 2018</b>	<b>-78.913</b>	<b>-9.269</b>				<b>-88.182</b>		<b>195.148</b>

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

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2019
Podíly v ovládaná nebo ovládající osoba	7.000		830	6.170		722	5.448
Zápůjčky a úvěry ovládaná nebo ovládající osoba	10.000			10.000			10.000
<b>Celkem</b>	<b>17.000</b>		<b>830</b>	<b>16.170</b>		<b>722</b>	<b>15.448</b>

Ve sledovaném období došlo k přecenění podílů metodou ekvivalence, což představuje meziroční snížení o 722 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	1.899	3.549
Zisk/ztráta běžného roku	-663	-59
Cena pořízení akcií/podílu	15.200	5.200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu	1.889	3.549
Dividendy	0	0

## Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2019

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

Společnost	Termíny/Podmínky	2019	2018
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12.2026	10.000	10.000
CELKEM		10.000	10.000

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

### 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 4.155 tis. Kč (minulé období 1.025 tis. Kč) v následující struktuře.

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3.133 tis. Kč (minulé období 1 tis. Kč) - běžné obchodní pohledávky z fakturace nájemného. Všechny pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti. Čtvrtletní nájemné za IV.Q/2019 nebylo oproti minulému období splaceno do konce kalendářního roku.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 360 tis. Kč (minulé období 339 tis. Kč) – provozní zálohy na energie a služby

Jiné závazky ve výši 662 tis. Kč (minulé období 685 tis. Kč) – zápůjčka fyzické osobě, která je průběžně splácena.

### 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 5.373 tis. Kč (minulé období 8.514 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 ve sledovaném období na účtech ostatních aktiv neúčtovala.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2019
Počet akcií (ks)	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-13.400		-830	-14.230		-722	-14.952
Výsledek hospodaření minulých let	-37.029		-2.429	-39.458		-1.694	-41.152
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-2.429			-1.694			-2.328
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>7.142</b>			<b>4.618</b>			<b>1.586</b>

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

Hospodářský výsledek roku 2018 ve výši -1.694 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 2019 ve výši -2.328 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích nebyly vypláceny žádné dividendy.

## 10. REZERVY

Ve sledovaném období nebyly tvořeny žádné rezervy.

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky představují dlouhodobou zápůjčku od jediného akcionáře ve výši 220.000 tis. Kč. Podrobněji jsou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 172 tis. Kč (minulé období 176 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 2020, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2019. Společnost zde k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 164 tis. Kč (minulé období 125 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 930 tis. Kč (minulé období 942 tis. Kč).

## 15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost nedisponuje k rozvahovému dni žádnou uplatnitelnou ztrátou minulých let.

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

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené dani z příjmů. K daňovým ztrátám společnosti a k rozdílu účetních a daňových cen 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):

	2019		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	12.045	0	11.558	0
Tržby z prodaného majetku	40	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0
Výnosové úroky	64	0	31	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	12.149	0	11.589	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované a minulé období je soustředěna na pronájem nemovitostí jedinému nájemci.

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2019	Celkový počet zaměstnanců 2018
Průměrný počet zaměstnanců	5	6
Mzdy	1.028	966
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	346	329
Sociální náklady	4	4
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>1.378</b>	<b>1.299</b>

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	2019	2018
S-INVESTMENT – úvěr	31.12.2026	10.000	10.000
S-INVESTMENT – úrok	31.12.2026	0	0
<b>Celkem</b>		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

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	2019	2018
Radim Passer-úvěr	31.12.2026	220.000	215.000
Radim Passer-úrok	31.12.2026	0	0
<b>Celkem</b>		<b>220.000</b>	<b>215.000</b>

Veškeré úroky naběhlé do rozvahového dne byly zcela splaceny. Úroková sazba činí 0,1 % p.a.

## 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 2.632 tis. Kč (minulé období 2.239 tis. Kč) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 9.835 tis. Kč (minulé období 9.270 tis. Kč).

## **22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ**

Společnost vykazuje v roce 2019 ztrátu ve výši 2.328 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 1.568 tis. Kč. V případě potřeby dojde v následujících obdobích k navýšení vlastního kapitálu ze strany jediného akcionáře. Účetní závěrka k 31. prosinci 2019 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**

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

Sestaveno dne:

12.5.2019

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: