



*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*

PST – Project C, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2018
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2018
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PST – Project C, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 282 00 799
k 31. 12. 2018**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PST – Project C, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PST – Project C, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018 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 PST – Project C, a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky 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.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti 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 představenstvo Společnosti povinno 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 31-05-2019

SP Audit, s.r.o.



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

Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269

ROZVAHA

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 1 8**

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	7	9	9
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PST - Project C

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1


Praha 4

140 00

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	+27 287	-2 616	+24 671	+25 094
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III. 003	+25 764	-2 616	+23 148	+23 966
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x 014	+25 764	-2 616	+23 148	+23 966
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2. 015	+25 571	-2 616	+22 955	+23 773
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ 016	+1 042		+1 042	+1 042
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ 017	+24 529	-2 616	+21 913	+22 731
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2. 024	+193		+193	+193
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094 026	+193		+193	+193
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. 037	+1 523		+1 523	+1 128
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3. 046	+600		+600	+517
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x 057	+600		+600	+517
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ 058	+7		+7	+0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6. 061	+593		+593	+517
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ 065	+465		+465	+365
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	účty 388 066	+128		+128	+152
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x 075	+923		+923	+611
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261 077	+923		+923	+611

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	+24 671	+25 094
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI. 002	+4 048	-635
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x. 003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491 004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x. 007	+5 000	+0
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5. 009	+5 000	+0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413 010	+5 000	+0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x. 018	-2 635	-2 274
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429 019	-2 635	-2 274
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI 021	-317	-361
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C. 023	+20 623	+25 532
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III. 029	+20 623	+25 532
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x. 030	+20 112	+25 240
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471 038	+20 000	+25 000
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3. 041	+112	+240
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479 044	+112	+240
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x. 045	+511	+292
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324 050	+171	+190
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325 051	+0	+32
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7. 055	+340	+70
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347 060	+16	+10
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389 061	+298	+5
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379 062	+26	+55
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x. 066	+0	+197
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383 067	+0	+197

Sestaveno dne: 13.5.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, pozná:
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.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Od 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

IČ 2 8 2 0 0 7 9 9

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PST - Project C

, 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	+1 035	+774
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x	003	+311	+272
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+20	+8
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+291	+264
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x	014	+818	+749
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+818	+749
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+818	+749
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x	020	+136	+160
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+136	+160
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x	024	+315	+212
F.3.	Daně a poplatky účty 631, 532, 538	027	+9	+9
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+306	+203
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x+III.+III.x+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-273	-299
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x	039	+1	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+1	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x	043	+39	+47
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+25	+23
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+14	+24
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+6	+15
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-44	-62
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	*	-317	-361
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L.	-317	-361
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M.	-317	-361
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+1 172	+934

Sestaveno dne: 13.5.2019

Právní forma , a.s.
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství

Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, pozná

PASSER RADIM

Účetní jednotka PST – Project C, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018

OBSAH

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

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PST – Project C, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 282 00 799. Hlavním předmětem její činnosti je:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle §777 odst. 5.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci:

Představenstvo	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

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

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 2018 a 2017.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2017 jsou následující:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

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

	Počet let (od-do)
Software	3 – 6
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 – 10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost 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 nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2018 a 2017 se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

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.

Odpisování

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. Společnost nepoužívá metodu komponentního odpisování. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	10 – 50
Inventář	2 – 10
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	2 - 15

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

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze na bankovních účtech a krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek společnost nevlastní.

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. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

f) Cizí zdroje

Společnost 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.

g) 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 platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

h) 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.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

Hlavní činností společnosti bude bytových nebo nebytových prostor v budoucím projektu. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

j) 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.

k) Následné události

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.

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

V uplynulém účetním období nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravám chyb minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Společnost ke konci roku 2018 a 2017 nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1.042				1.042
Stavby	24.529				24.529
Nedokončený dlouhodobý majetek	193				193
Zálohy na pořízení DM	0				0
Celkem 2018	25.764				25.764
Celkem 2017	20.070	16.683		11.169	25.764

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		1.042
Stavby	-1.798	-818				-2.616		21.913
Nedokončený dlouhodobý majetek	0	0				0		193
Zálohy na pořízení DM	0	0				0		0
Celkem 2018	-1.798	-818				-2.616		23.148
Celkem 2017	-1.049	-749				-1.798		23.966

Dlouhodobý majetek je tvořen především pěti (5) bytovými jednotkami a pěti (5) nebytovými jednotkami v domě Jemnická 887/4, Praha 4 – Michle. Všechny jednotky jsou určeny k dlouhodobému nájmu. Společnost získala tyto jednotky v roce 2015 směnou za dům a související pozemky na adrese Baarova č.p. 44, Praha 4 – Michle. Postupně jsou dokupovány další bytové a nebytové jednotky.

Na účtu Nedokončeného dlouhodobého majetku společnost eviduje náklady na budoucí projekt se smíšenou bytovou a nebytovou funkcí. Výstavba projektu není plánována před rokem 2022.

b) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje ve sledovaném ani v minulém období žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 600 tis. Kč (minulé období 517 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 7 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – pohledávky z titulu nájemného a souvisejících služeb, společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 465 tis. Kč (minulé období 365 tis. Kč) – jedná se především o zaplacené, ale nevyúčtované zálohy na služby spojené s nájmem.

Dohadné účty aktivní ve výši 128 tis. Kč (minulé období 152 tis. Kč.) – společnost zde eviduje pohledávku za nájemci v rámci odhadu vyúčtování služeb za 2018.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodě 4. a 5.).

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky k pohledávkám.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech ve výši 923 tis. Kč (minulé období 611 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Příjmy příštích období jedná se o časové rozlišení služeb spojených s nájmem.

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádnou položku ostatních aktiv.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Rezervní fond							
Ostatní kapitálové fondy	0			0	5.000		5.000
Výsledek hospodaření minulých let	-2.076		-198	-2.274		-361	-2.635
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-198			-361			-317
Vlastní kapitál	-274			-635			4.048

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 10 tis. Kč.

Ve sledovaném období dne 29.11.2018 byl na základě smlouvy poskytnut dobrovolný příspěvek do ostatního kapitálového fondu společnosti od akcionářů společnosti ve výši 5 000 tis. Kč za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti. Úhrada příspěvku do ostatního kapitálového fondu proběhla finančně ze strany jednotlivých akcionářů.

Hospodářský výsledek roku 2017 ve výši -361 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada společnosti navrhne valné hromadě, aby byl hospodářský výsledek (ztráta) za rok 2018 ve výši -317 tis. Kč převeden na účet neuhrazené ztráty.

10. REZERVY

Ve sledovaném období nebyly tvořeny žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám. Detailní informace následují v bodě č. 19. Informace o spřízněných osobách.

Dále jsou zde evidovány závazky z nesplacené jistiny úvěru a příslušenství se splatností delší, než 1 rok. Tento úvěr Společenství vlastníků v domě Jemnická 887/4, v němž společnost vlastní 5 bytových a 5 nebytových jednotek, poskytla Československá obchodní banka. Společnost splácí podíl na tomto úvěru, včetně příslušenství, prostřednictvím příspěvku do tzv. fondu dlouhodobých oprav společenství vlastníků. Zůstatek podílu na nesplacené části úvěru a příslušenství ve výši 112 tis. Kč (minulé období 240 tis. Kč).

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 511 tis. Kč (minulé období 292 tis. Kč) v následující struktuře:

Přijaté zálohy od nájemců bytových a nebytových jednotek na služby spojené s nájmem, a to ve výši 171 tis. Kč (minulé období 190 tis. Kč).

Závazky z obchodních vztahů v celkové výši 0 tis. Kč (minulé období 32 tis. Kč) – představovali závazek vůči nájemcům z titulu chybně zaslané platby nájmu, k jejímuž vypořádání došlo ve sledovaném období.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 16 tis. Kč (minulé období 10 tis. Kč) – závazky plynoucí z daňové povinnosti k DPH, které nejsou po splatnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 298 tis. Kč (minulé období 5 tis. Kč) – odhad na nevyfakturované služby spojené s nájmem, splátky a bankovní poplatky k úvěru.

Dále jsou zde evidovány závazky z nesplacené jistiny úvěru a příslušenství se splatností kratší, než 1 rok. Tento úvěr Společenství vlastníků v domě Jemnická 887/4, v němž společnost vlastní 5 bytových a 5 nebytových jednotek, poskytla Československá obchodní banka. Společnost splácí podíl na tomto úvěru, včetně příslušenství, prostřednictvím příspěvku do tzv. fondu dlouhodobých oprav společenství vlastníků. Zůstatek podílu na nesplacené části úvěru a příslušenství ve sledovaném období je ve výši 26 tis. Kč (minulé období 55 tis. Kč).

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni ani ke konci minulého období neeviduje žádné bankovní úvěry ani krátkodobé finanční výpomoci, kromě závazků z titulu dlouhodobých půjček od spřízněných osob (viz. bod 19.).

14. OSTATNÍ PASIVA

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

Společnost neeviduje na těchto účtech k rozvahovému dni žádné zůstatky.

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

Společnost neeviduje na těchto účtech k rozvahovému dni žádné zůstatky.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2014 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2014 - 2018, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2018 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 100 tis. Kč.

Společnost v roce 2018 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu nevýznamných 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 nemá k rozvahovému dni 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):

	2017		2018		
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční	
Pronájem nemovitosti		774	0	1.035	0
Ostatní provozní výnosy		160	0	136	0
Výnosy celkem		934	0	1.171	0

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2016	2017	2018
PASSERINVEST GROUP-zápůjčka	31. 12. 2026	19.465	25.000	20.000
PASSERINVEST GROUP-úroky	31. 12. 2026	18	0*	0*
CELKEM		19.483	25.000	20.000

Ke dni 11.12.2018 došlo ze strany k částečné úhradě zápůjčky ve výši 5.000 tis. Kč.

*Úroky za rok 2018 ve výši 25 tis. Kč byly uhrazeny do konce sledovaného období. K rozvahovému dni společnost neevidovala žádné neuhrazené úroky z poskytnutých dlouhodobých zápůjček.

Jedná se o dlouhodobou zápůjčku úročenou od 1. 1. 2015 sazbou 0,1 % p. a.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni ztrátu ve výši -317 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4.048 tis. Kč. Významný podíl na stavu vlastního kapitálu má již zmíněný příplatek do ostatních kapitálových fondů (viz. bod 9 – Vlastní kapitál). Společnost je ve fázi budování projektu, která bude ještě několik let trvat. Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 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.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

13. 5. 2019

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: