



*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 E, 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 E, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 281 97 003
k 31. 12. 2018**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PST – Project E, 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 E, 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 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 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 29-03-2019

SP Audit, s.r.o.



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lenka Filipová'.

Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269

ROZVAHA

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

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PST - Project E, a.s.

v tisících Kč

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4


140 00

IČ	2	8	1	9	7	0	0	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+594 618		+594 618	+595 207
B.	Stálá aktiva	003	+594 278		+594 278	+594 203
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+594 278		+594 278	+594 203
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	+543 955		+543 955	+543 955
B.III.2.	Záplůčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	+50 323		+50 323	+50 248
C.	Oběžná aktiva	037	+340		+340	+1 004
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+340		+340	+1 004
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+340		+340	+1 004

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+594 618	+595 207
A.	Vlastní kapitál	002	+1 618	+2 207
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+90 000	+90 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+90 000	+90 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+90 000	+90 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-89 793	-89 336
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	-89 793	-89 336
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-589	-457
B.+C.	Cizí zdroje	023	+593 000	+593 000
C.	Závazky	029	+593 000	+593 000
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+593 000	+593 000
C.I.8.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	+593 000	+593 000

Sestaveno dne: 21.2.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem 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 8

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

IČ	2	8	1	9	7	0	0	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PST - Project E, 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
A.	Výkonová spotřeba	003	+69	+75
A.3.	Služby	006	+69	+75
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-69	-75
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+76	+62
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	+75	+62
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+1	+0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+593	+440
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+593	+440
K.	Ostatní finanční náklady	047	+3	+4
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-520	-382
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-589	-457
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-589	-457
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-589	-457
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+76	+62

Sestaveno dne: 21.2.2019	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 nesespecializovaného velkoobchodu a nesespecializovaný velkoobchod v zastoupení
Pozn.:	

Účetní jednotka PST – Project E, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2018

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3. ÚČETNÍ METODY.....	4
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	5
b) Dlouhodobý hmotný majetek	5
c) Finanční majetek.....	5
d) Pohledávky.....	6
e) Vlastní kapitál.....	6
f) Cizí zdroje	6
g) Devizové operace	6
h) Použití odhadů	7
i) Účtování výnosů a nákladů.....	7
j) Daň z příjmů.....	7
k) Následné události.....	7
l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	7
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	8
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	8
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	8
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	11
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	11
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.....	12
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	12
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PST – Project E, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do OR dne 5.12.2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 281 97 003. Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Ve sledovaném období došlo k zápisu jediného akcionáře do obchodního rejstříku, kterým se stala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Změna byla zapsána k datu 9.4.2018.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2018 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108)
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580)
- 6) BB C – Building A, s.r.o. (IČ: 251 47 072)
- 7) BB C – Building B, s.r.o. (IČ: 251 33 900)
- 8) BB C – Building D, s.r.o. (IČ: 264 57 059)
- 9) New Karolina Office Development, a. s. (IČ: 279 59 996)
- 10) PST – Project E, a. s. (IČ: 281 97 003)
- 11) BB C – VILA DOMY, s. r. o. (IČ: 281 69 034)

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100% podílů v obchodních korporacích 2), 5), 6), 7), 8) a 10).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 81,82% podíl v obchodních korporaci 3), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 9.8.2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 63,93% podíl v obchodních korporaci 4), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 17.1.2018.

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 11).

Obchodní korporace PST – Project E, a.s. vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 9).

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:
- PASSERINVEST GROUP, a.s. 100 %

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2018:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

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.

Společnost hodlá v průběhu roku 2019 zrealizovat fúzi sloučením s dceřinou společností New Karolina Office Development, a.s. Společnost bude v tomto procesu nástupnickou společností. Rozhodný den je plánován na 1.1.2019.

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 2018.

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost ve sledovaném období nepořídila žádný nehmotný majetek ani k rozvahovému dni žádný takový majetek 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	3 - 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 majetkové účasti.

K rozvahovému dni se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- 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, případné 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.

Ekvivalenci 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 zaúčtován jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

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.

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) 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 s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

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.

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.

k) 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.

l) 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)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádný dlouhodobý hmotný majetek.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2017	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2018
Podíly v ovládaných nebo ovládajících společnostech	186.177	357.778		543.955			543.955
Podíly ve společnostech pod podstatným vlivem							
Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společnostem pod podstatným vlivem	28.030	22.218		50.248	75		50.323
Celkem	214.207	379.996		594.203	75		594.278

Finanční investice je k rozvahovému dni 2018 oceněna v pořizovací ceně. Vedení společnosti očekává budoucí zhodnocení finanční investice.

Ovládané a ovládající společnosti k 31. 12. (v tis. Kč):

Název společnosti	New Karolina Office Development, a.s.	New Karolina Office Development, a.s.
Sídlo společnosti	Praha 4, želetavská 1525/1, 140 00	Praha 4, želetavská 1525/1, 140 00
	2017	2018
Podíl v %	100,00	100,00
Vlastní kapitál	318 876	344.772
Zisk/ztráta běžného roku	59 050	30.131
Cena pořízení akcií/podílu	543.955	543.955
Jmenovitá hodnota akcie/podílu**	1000 Kč	1000 Kč

V minulém období došlo k navýšení hodnoty podílu na společnosti New Karlina Office Development, a.s. o 357.778 tis. Kč v důsledku odkoupení 41,60 % akcií od externího spoluvlastníka.

Akcie slouží jako zajištění bankovního úvěru, který čerpá společnost New Karlina Office Development, a.s., dle úvěrové smlouvy s Raiffeisenbank a.s.

Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společnostem pod podstatným vlivem k 31. 12. - jistina (v tis. Kč):

Společnost	Termíny/Podmínky	2017	2018
New Karolina Office Development, a.s.	splatnost do 31. 1. 2035 úrok 0,15 % p.a.	50.248	50.323

V souvislosti s navýšením o úroky běžného období došlo i ke zvýšení poskytnuté zápůjčky do dceřiné společnosti o 75 tis. Kč na celkovou hodnotu 50.323 tis. Kč.

5. POHLEDÁVKY

Společnost neeviduje žádné pohledávky.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k rozvahovému dni žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost eviduje k rozvahovému dni zůstatek na běžném bankovním účtu ve výši 340 tis. Kč (minulé období 1 004 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období 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 neměla k rozvahovému dni žádná takováto aktiva.

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
Ostatní kapitálové fondy	90.000			90.000			90.000
Výsledek hospodaření minulých let	-89.084		-252	-89.336		-457	-89.793
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-252			-457			-589
Vlastní kapitál	2.664			2.207			1.618

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

Hospodářský výsledek roku 2017 ve výši –457 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Společnost hodlá v průběhu roku 2019 zrealizovat fúzi sloučením s dceřinou společností New Karolina Office Development, a.s. Společnost bude v tomto procesu nástupnickou společností. Rozhodný den je plánován na 1.1.2019. V této souvislosti bude rozdělení výsledku hospodaření za rok 2018 reflektováno v zahajovací rozvaze nástupnické společnosti.

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

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2018
zákonné	0			0			0
ostatní							

Společnost ve sledovaném období ani v minulých obdobích netvořila žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni přijatou dlouhodobou půjčku od ovládající osoby - společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která je podrobně popsána v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost neevidovala k rozvahovému dni ani ke konci minulého období krátkodobé závazky.

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

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

14. OSTATNÍ PASIVA

Ostatní aktiva zahrnují účty časového rozlišení, tedy výdaje příštích období a výnosy příštích období.

Společnost neměla ve sledovaném období ani v minulém období žádná takováto pasiva.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést vzniklou daňovou ztrátu do příštích pěti let. Výše takto uplatnitelné daňové ztráty činí 163 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky.

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 ani ke konci minulého období 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 nemovitostí	0	0	0	0
Jiné výnosy	0	0	0	0
Úroky	62	0	76	0
Výnosy celkem	62	0	76	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

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2017	2018
PASSERINVEST GROUP-úvěr-jistina	31.12.2026	593.000	593.000
Celkem		593.000	593.000

Jedná se o dlouhodobě přijatý úvěr. Úroková sazba činí 0,1% p.a. Úroky z úvěru za rok 2018 byly zaplacený v období 12/2018.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj nebyla ve sledovaném ani v minulém období vynaloženy žádné výdaje.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.(v tis. Kč):

Služby	2017	2018
Audit účetní závěrky	24	24
Celkem	24	24

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši 589 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 1.618 tis. Kč (viz bod 9). Společnost vlastní podíl na projektu kancelářské budovy v Ostravě Nová Karolina prostřednictvím podílu ve společnosti New Office Karolina Development, a.s. Projekt kancelářské budovy byl zkolaudován v prosinci roku 2012 a průběžně dochází k nárůstu obsazenosti.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 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

Společnost hodlá v průběhu roku 2019 zrealizovat fúzi sloučením s dceřinou společností New Karolina Office Development, a.s. Společnost bude v tomto procesu nástupnickou společností. Rozhodný den je plánován na 1.1.2019.

Sestaveno dne:

21. 2. 2019

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: