



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. 2016
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2016
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PST – Project C, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 282 00 799
k 31. 12. 2016**

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. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

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

Základ pro výrok

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

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že společnost dosáhla k 31. 12. 2016 ztráty ve výši -198 tis. Kč a její závazky spolu s časovým rozlišením pasiv ke stejnému datu převýšily celková aktiva o 274 tis. Kč. Tyto skutečnosti ukazují na významnou (materiální) nejistotu, která by mohla zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. V této souvislosti upozorňujeme na bod 22. přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti, dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je vysoká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních

informací, které jsme získali od data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

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

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

V Praze dne 14. 6. 2017

SP Audit, s.r.o.



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

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

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

ROZVAHA

k 31.12.2016

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

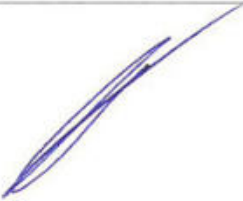
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+21 076	-1 049	+20 027	+17 432
B.	Dlouhodobý majetek	003	+20 070	-1 049	+19 021	+16 934
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+20 070	-1 049	+19 021	+16 934
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+19 877	-1 049	+18 828	+16 741
B.II.1.1.	Pozemky	016	+838		+838	+737
B.II.1.2.	Stavby	017	+19 039	-1 049	+17 990	+16 004
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+193		+193	+193
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+193		+193	+193
C.	Oběžná aktiva	037	+858		+858	+494
C.II.	Pohledávky	046	+312		+312	+312
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+312		+312	+312
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+312		+312	+312
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	+0		+0	+31
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+312		+312	+175
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+0		+0	+106
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+546		+546	+182
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+15		+15	+15
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+531		+531	+167
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+148		+148	+4
D.1.	Náklady příštích období	075	+0		+0	+4
D.3.	Příjmy příštích období	077	+148		+148	+0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+20 027	+17 432
A.	Vlastní kapitál	002	-274	-76
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-2 076	-936
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	-2 076	-936
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	-198	-1 140
B.+C.	Cizí zdroje	024	+20 119	+17 508
C.	Závazky	030	+20 119	+17 508
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+19 810	+17 182
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	+19 465	+16 765
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	+345	+417
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	+345	+417
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+309	+326
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+187	+104
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+23	+22
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	+18	+0
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+81	+200
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	+1	+0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	+1	+114
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	+79	+86
D.	Časové rozlišení	064	+182	+0
D.1.	Výdaje příštích období	065	+173	+0
D.2.	Výnosy příštích období	066	+9	+0

Sestaveno dne: 23.5.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství Zprostředkování nesespecializovaného velkoobchodu a nesespecializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2016 Do: 31.12.2016

v tisících Kč

IČ 2 8 2 0 0 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	001	+718	+416
A.	Výkonová spotřeba	003	+112	+220
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+26	+59
A.3.	Služby	006	+86	+161
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+592	+495
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+592	+495
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+592	+495
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+129	+11 106
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+0	+11 000
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+129	+106
F.	Ostatní provozní náklady	024	+286	+11 907
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+0	+11 112
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+115	+666
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+171	+129
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-143	-1 100
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+35	+27
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+18	+11
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+17	+16
K.	Ostatní finanční náklady	047	+20	+13
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-55	-40
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-198	-1 140
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-198	-1 140
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-198	-1 140
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+847	+11 522

Sestaveno dne: 23.5.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a. s.	PASSER RADIM
účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství	
Zprostředkování nesespecializovaného velkoobchodu a nesespecializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

Účetní jednotka PST – Project C, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

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	9
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	10
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	10
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	10
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	10
17.	VÝNOSY.....	10
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	11
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	11
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	11
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	11
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	12
23.	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 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Ke dni 29.9.2016 došlo ke snížení počtu členů statutárního orgánu a v této souvislosti byli z OR vymazáni členové představenstva Vladimír Klouda a Martin Unger. Zároveň došlo k aktualizaci předmětů podnikání. Zapsáno v OR k datu 3.10.2016.

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 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2016:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

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

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

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 2016 a 2015 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 v hotovosti a na bankovních účtech a krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnec.

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 2016 a 2015 nevládní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	737	101			838
Stavby	16.461	2.578			19.039
Nedokončený dlouhodobý majetek	193	2.680		2.680	193
Zálohy na pořízení DM	0	2.680		2.680	0
Celkem 2016	17.391	8.039		5.360	20.070
Celkem 2015	11.243	38.908	32.760		17.391

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		838
Stavby	-457	-592				-1.049		17.990
Nedokončený dlouhodobý majetek	0	0				0		193
Zálohy na pořízení DM	0	0				0		0
Celkem 2016	-457	-592				-1.049		19.021
Celkem 2015	-94	-495	-6.548		6.680	-457		16.934

Dlouhodobý majetek je tvořen především pěti (5) bytovými jednotkami a třemi (3) 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. Další bytová jednotka byla dokoupena v roce 2016.

Na účtu Nedokončeného dlouhodobého majetku společnost eviduje náklady na budoucí projekt se smíšenou bytovou a nebytovou funkcí. Výstavba projektu není plánována před rokem 2020.

b) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost ke konci roku 2016 a 2015 nevlastní žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2016 nemá společnost pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dní.

Na nesplacené pohledávky starší 90-ti dnů, které jsou považovány za pochybné, vytváří společnost opravné položky (viz. bod 6).

Dohadné účty aktivní jsou tvořeny odbornými odhady hodnoty nevyúčtovaných služeb nájemcům.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

Společnost v roce 2016 a 2015 nevytvářela žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech (termínovaných vkladech) a v pokladně není žádný evidován. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2016 činí 531 tis. Kč (v minulém období 182 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 vykazují hodnotu ve výši 148 tis. Kč a jedná se o časové rozlišení služeb spojených s nájmem.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-744		-192	-936		-1.140	-2.076
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-192			-1.140			-198
Vlastní kapitál	1.064			-76			-274

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.

Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši -1.140 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada společnosti navrhne valné hromadě, aby byl hospodářský výsledek (ztráta) za rok 2016 ve výši -198 tis. Kč převeden na účet neuhrazené ztráty.

10. REZERVY

Společnost netvořila v roce 2016 a 2015 žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám. Detailní informace následují v odstavci číslo 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 3 nebytové jednotky, poskytla Československá obchodní banka. Společnost splácí podíl na tomto úvěru, včetně příslušenství, prostřednictvím příspěvku do tzv. fondu dlouhodobých oprav společenství vlastníků. K 31. 12. 2016 je zůstatek podílu na nesplacené části úvěru a příslušenství 424 tis. Kč, z toho částka 345 tis. Kč je splatná v roce 2018 nebo později.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost zde eviduje přijaté zálohy od nájemců bytových a nebytových jednotek na služby spojené s nájmem, a to ve výši 187 tis. Kč.

Dále jsou zde evidovány závazky z nesplacené jistiny úvěru a příslušenství se splatností do jednoho roku ve výši 79 tis. Kč (viz. dlouhodobé závazky).

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 žádné krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti delší, než 90 dnů.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 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. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 173 tis. Kč. Jedná se z větší části o časové rozlišení služeb spojených s nájmem.

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

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2012 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2012 - 2016, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2016 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 1.033 tis. Kč.

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

17. VÝNOSY

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

	2016		2015		
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční	
Pronájem nemovitosti		718	0	416	0
Ostatní provozní náklady		129	0	106	0
Tržby z prodeje majetku		0	0	11.000	0
Výnosy celkem		847	0	11.522	0

Společnost realizovala v roce 2016 výnosy z pronájmu bytových a nebytových jednotek. Výnos z prodeje (směny) majetku v roce 2015 je jednorázový.

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

V roce 2015 a 2014 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v bodu 18. Osobní náklady.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2015	2016
PASSERINVEST GROUP- zápůjčka	31. 12. 2026	16.750	19.465
PASSERINVEST GROUP-úroky	31. 12. 2026	15	18*
CELKEM		16.765	19.483

* Úroky uhrazené v lednu 2017 jsou vykázány jako krátkodobý závazek vůči spřízněným osobám.

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. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Výkaz zisku a ztrát neobsahuje žádné významné položky.

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

Služby	2016	2015
Audit účetní závěrky	20	20
Jiné ověřovací služby*		
Jiné neauditorské služby*		
Celkem	20	20

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje za rok 2016 ztrátu ve výši -198 tis. Kč a zároveň záporný vlastní kapitál ve výši -274 tis. Kč. Ztráta a tím i záporný stav vlastního kapitálu, byla způsobena restrukturalizací majetku společnosti. Společnost je ve fázi budování projektu, která bude ještě několik let trvat. Účetní závěrka k 31. prosinci 2016 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

23. 5. 2017

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: