

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA

PASSERINVEST GROUP, a.s.

2016

PASSERINVEST
GROUP



VIZE

PROSPERUJÍCÍ FIRMA
SE SPOKOJENÝMI
ZAMĚSTNANCI

„Naším posláním zůstává i nadále usilovat o podnikání v souladu s Boží vůlí. Činnost developera vyžaduje trpělivost v dlouhodobé a systematické práci. Chceme v ní zodpovědně pokračovat a připravovat tak pro naše zákazníky kvalitní, uživatelsky příjemné kancelářské a obytné plochy, doplněné o ucelenou síť obchodů, restaurací a služeb. Neméně důležitou součástí naší práce zůstává i kreativní urbanistická a architektonická tvorba v oblastech našeho podnikání. Úspěch v naplňování mé vize z počátku našeho podnikání vnímám především jako projev Božího požehnání a Pánu Bohu za něj děkuji. Bůh nám dopřál, abychom se stali prosperující společností se spokojenými zaměstnanci, která vždy usiluje o udržování korektních vztahů se všemi obchodními partnery a institucemi.“

Radim Passer, zakladatel a generální ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.





OBSAH

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI 2016	6
PŘELOMOVÝ ROK 2016 – ÚVODNÍ SLOVO	9
PROFIL SKUPINY	10
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.	13
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.	13
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ SKUPINY PASSERINVEST	13
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ	14
BB CENTRUM	16
BUDOVY BB CENTRA	18
DŮLEŽITÉ MILNÍKY	28
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	30
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.	38
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	42
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	44
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	45
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2016	49
KONTAKT	77

VZKAZY

OD ZAMĚSTNANCŮ FIREM SÍDLÍCÍCH V BB CENTRU

„Já jsem zde celkem spokojená.“

„Ať se BB Centru daří, jen tak dál...“

„Aby zůstalo takové, jaké je.“

„Žádné návrhy mě teď nenapadají, protože už nyní mi BB Centrum přijde jedinečné!“

„Děkujeme, že se zajímáte o naše názory.“

„BB Centru přeji, aby si udrželo svou toleranci k přírodě.“

(zdroj: průzkum PASSERINVEST GROUP, a.s. – červen 2016)

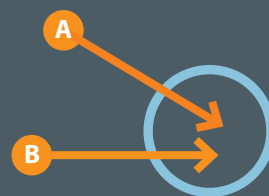
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI 2016



Jako první jsme nasadili do
komerčního provozu **dva nové
elektrobusy** na linkách **BB1 a BB2**.



**Revitalizovaná budova
ALPHA** nově nabízí prvotřídní
kancelářské plochy.



Akvizice budov A a B do
portfolia skupiny **PASSERINVEST**.



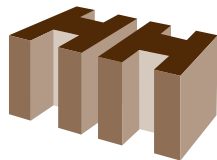
Roste spokojenost s areálem mezi zaměstnanci firem, které zde sídlí.

9 z 10 respondentů je celkově s **BB Centrem spokojeno**. (zdroj: průzkum PASSERINVEST GROUP, a.s. – červen 2016)



Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., je vlajkovou lodí skupiny **PASSERINVEST**.

1. BREEAM



Budova DELTA získala certifikaci **BREEAM** – Very Good.



Získání nových významných nájemců, expanze a renegociace stávajících klientů v kancelářských a obchodních prostorách **v BB Centru a projektu Nová Karolina Park** – ABB, PUMA, Santé, Stora Enzo, Notino.



„I v roce 2016 jsme veškeré aktivity realizovali v souladu s naší dlouhodobou strategií. Podařilo se nám dokončit další velkou akvizici, zpětný odkup dvou budov BB Centra do našeho vlastnictví. Věříme, že se nám i v budoucnu bude dařit naplňovat naše obchodní cíle tak jako doposud.“

Ondřej Plocek, finanční ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



UniCredit Bank

PŘELOMOVÝ ROK 2016 – ÚVODNÍ SLOVO



Rok 2016 byl svým způsobem přelomový. A to i proto, že jsme dovršili 25 let od založení skupiny PASSERINVEST. Díky Bohu se nám daří naplňovat záměry jak s postupným dokončováním projektu BB Centrum, tak s postupným odkupováním námi dříve dokončených a prodaných budov. V roce 2016 to byly budovy A a B. Důvodem k vděčnosti za odváděnou práci mých spolupracovníků je i skutečnost, že další velké globální společnosti se opětovně rozhodly dlouhodobě setrvat právě v lokalitě BB Centra. V uplynulém roce jsme také uskutečnili pravidelný průzkum mezi zaměstnanci firem sídlících v BB Centru. Jsem velmi rád, že se ukázalo, že celková spokojenost s areálem v čase roste. Zároveň jsme prostřednictvím této přímé zpětné vazby opět získali důležité podněty, jak tuto lokalitu, jedinečnou v rámci střeoevropského regionu, i nadále zlepšovat.

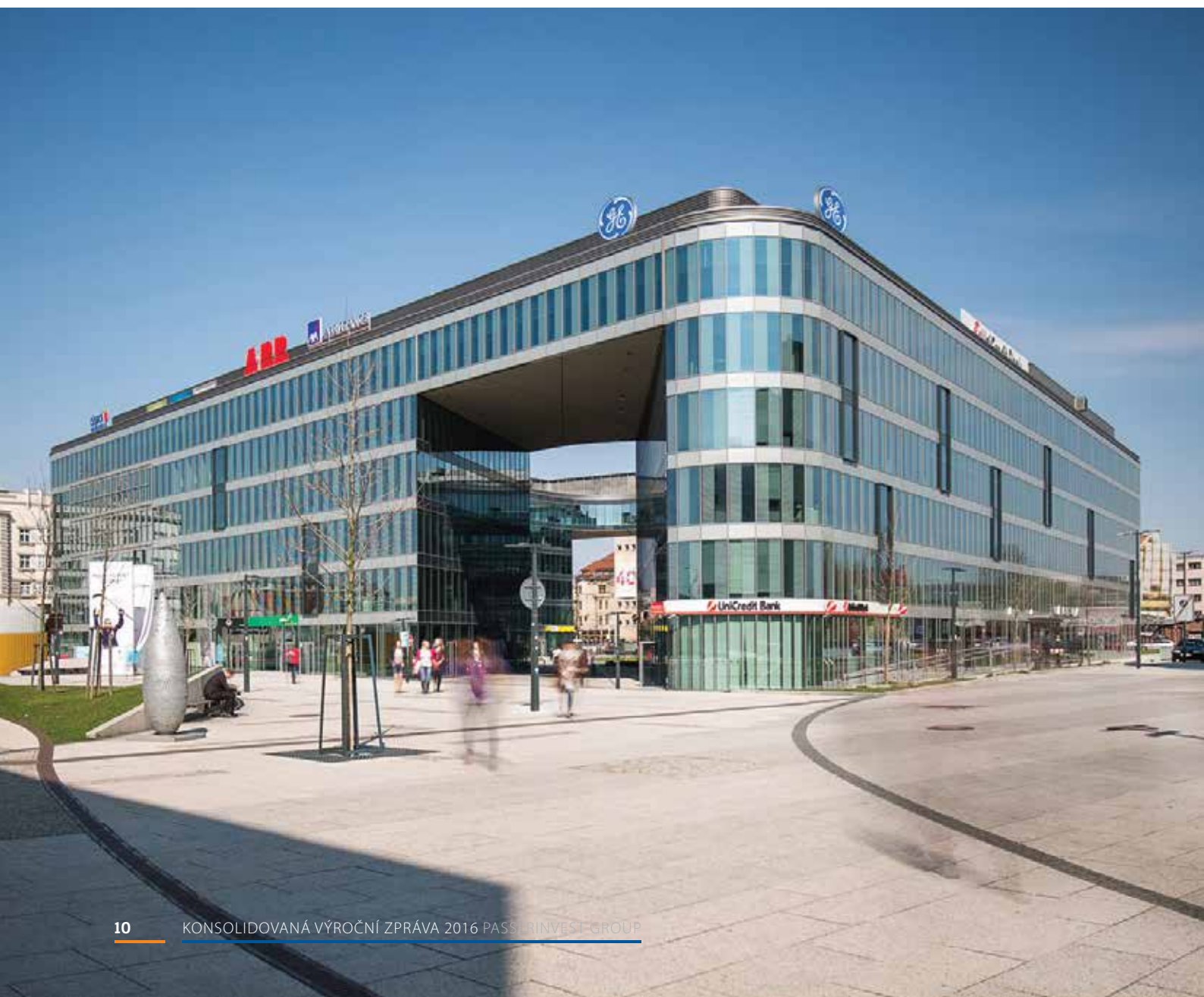
Proto budeme i do budoucna ještě usilovněji pečovat o spokojenost našich zákazníků a férovým způsobem spravovat všechny naše vztahy s našimi dodavateli, obchodními partnery, veřejností a příslušnými úřady. Poděkování tedy patří jak kolegům ve vedení společnosti a zaměstnancům PASSERINVEST GROUP, a.s., tak našim zákazníkům i obchodním partnerům. Zároveň cítím velikou vděčnost vůči Pánu Bohu i za to, že smím vykonávat práci, která mne obrovsky baví.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Radim Passer', written in a cursive style.

Radim Passer
zakladatel a generální ředitel společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.

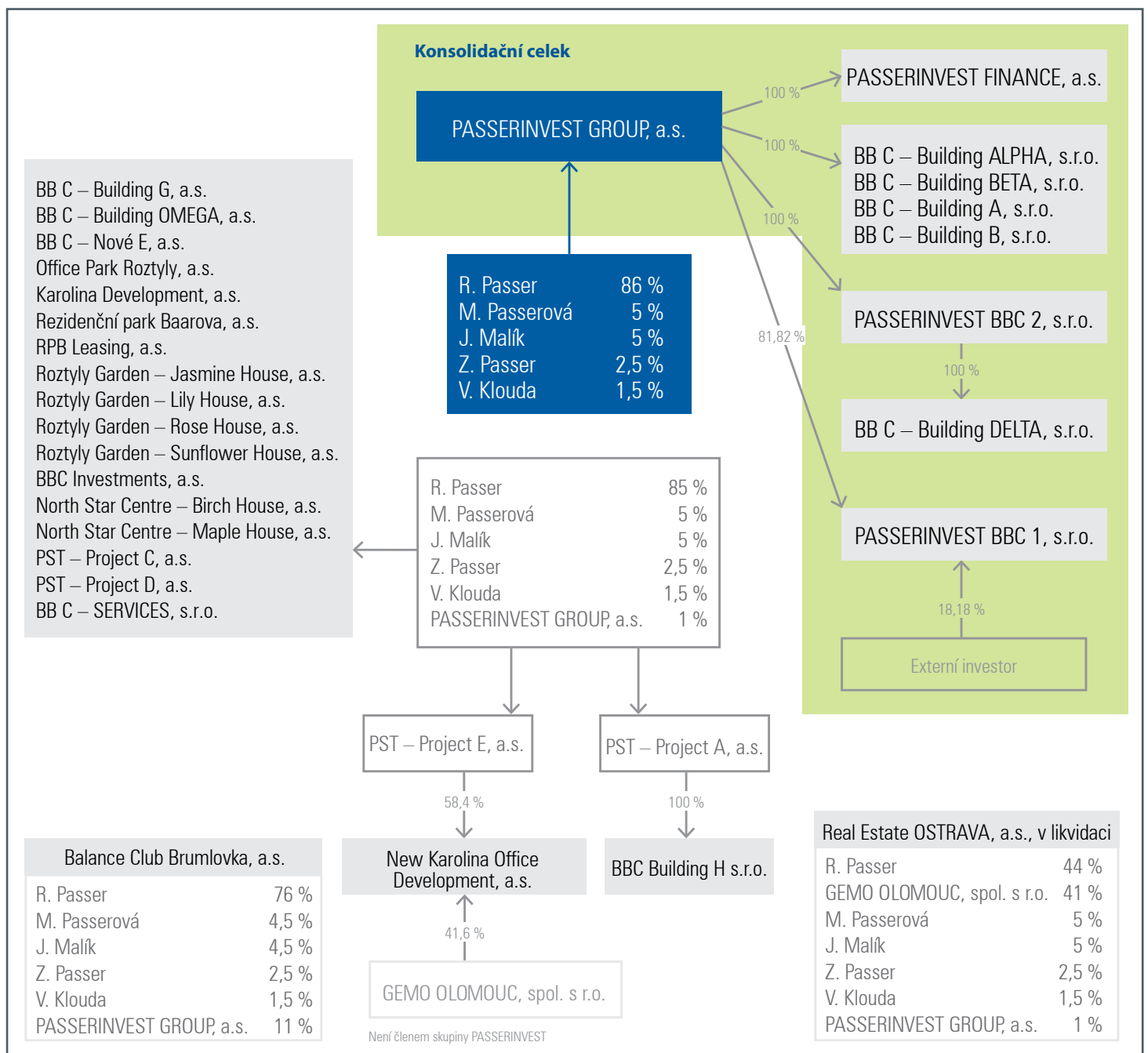
PROFIL SKUPINY

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za které je vydána tato výroční zpráva, jsou základním kamenem podnikatelského uskupení pana Radima Passera, tj. skupiny PASSERINVEST, která působí od roku 1991 v Praze a Ostravě. Skupina PASSERINVEST disponuje týmem profesionálů ze všech oblastí realitního developmentu a správy aktiv. Skupina PASSERINVEST rovněž představuje platformu pro dlouhodobé vlastnictví a správu komerčních nemovitostí získaných vlastní (developerskou a akviziční) činností v lokalitě BB Centrum v Praze 4 a je spojována především s realizací tohoto unikátního českého developerského projektu a kancelářské části projektu Nová Karolina Park v Ostravě.



ORGANIGRAM

Organigram skupiny PASSERINVEST:



OCENĚNÍ ZA ROK 2016



Společnost **PASSERINVEST GROUP, a.s.**,
se zařadila mezi Českých 100 Nejlepších 2016
v oboru Doprava a Stavebnictví.

Společnost **PASSERINVEST GROUP, a.s.**,
se umístila na 9. místě v žebříčku 100 obdivovaných firem České republiky
roku 2016 (CZECH TOP 100).



Společnost **PASSERINVEST GROUP, a.s.**,
získala 3. místo v soutěži Česká cena za public relations
v kategorii Tiskové konference.

PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, a.s.



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, a.s.



Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ SKUPINY PASSERINVEST

<i>Společnost:</i>	<i>Statutární orgán</i>
<i>BB C – Building ALPHA, s.r.o.</i>	<i>Radim Passer, jednatel</i>
<i>BB C – Building BETA, s.r.o.</i>	<i>Radim Passer, jednatel</i>
<i>PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.</i>	<i>Radim Passer, jednatel</i>
<i>PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.</i>	<i>Radim Passer, jednatel</i>
<i>BB C – Building DELTA, s.r.o.</i>	<i>Radim Passer, jednatel</i>
<i>BB C – Building A, s.r.o.</i>	<i>Radim Passer, jednatel</i> <i>Vladimír Klouda, jednatel</i>
<i>BB C – Building B, s.r.o.</i>	<i>Radim Passer, jednatel</i> <i>Vladimír Klouda, jednatel</i>

NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

Naší strategií jako jednoho z předních a významných developerů a investorů v celoevropském měřítku je udržitelný růst v dlouhodobém horizontu. K dosažení strategického cíle i k naplňování jednotlivých obchodních etap jsme si stanovili klíčové principy podnikání:

1
I do budoucna spravovat náš kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Naším cílem je směřovat investice disciplinovaně a cíleně do projektů, které mají dlouhodobý potenciál v návratnosti vložených investic.

2
Primárně se zaměřovat na oblast BB Centra na Praze 4. Posilovat stávající investice do nemovitostí a vytvářet nové příležitosti pro rozvoj areálu ve všech oblastech podnikání – administrativní budovy, rezidenční projekty, revitalizace zelených ploch. Jsme přesvědčeni o konkurenční výhodě tohoto areálu oproti jiným projektům v Praze a blízkém okolí.

3
Maximalizovat hodnotu našich dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu, průběžnou modernizací objektů či využíváním energeticky šetrných materiálů a nových technologií. A samozřejmě dlouhodobě udržovat vysokou úroveň služeb směrem k zákazníkům a překonávat tak jejich očekávání.

4
Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všem, co děláme. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci až po jejich správu tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale pro celou společnost.

5
Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu našich projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost.



BBCENTRUM

*Where Business
Comes to Life*

**V AREÁLU SE NACHÁZÍ 17 DOKONČENÝCH BUDOV
A Z CELÉHO MULTIFUNKČNÍHO PROJEKTU JE
POSTAVENO PŘIBLIŽNĚ**

250 000 m²

12 ADMINISTRATIVNÍCH BUDOV

MULTIFUNKČNÍ BUDOVA

BRUMLOVKA

ZÁKLADNÍ ŠKOLA A ŠKOLKA

ELIJÁŠ

SPOLEČENSKÉ CENTRUM

BETHANY

2 REZIDENČNÍ PROJEKTY

RESIDENCE BB CENTRUM A REZIDENČNÍ PARK BAAROVA

2 VEŘEJNÉ PARKY

A DĚTSKÉ VÍCEÚČELOVÉ HŘIŠTĚ

PŘES 12 000 PRACOVNÍCH MÍST

PŘES 70 ZÁKAZNÍKŮ Z ŘAD ČESKÝCH

A MEZINÁRODNÍCH FIREM,

VÍCE JAK 50 OBCHODŮ A SLUŽEB

PASSERINVEST GROUP, a.s.,

JE DEVELOPEREM MULTIFUNKČNÍHO AREÁLU BB CENTRUM

BB CENTRUM

Architektonicky rozmanité administrativní budovy (variabilní kanceláře a obchodní prostory k pronájmu), atraktivní rezidenční projekt i rozlehlý park s půvabnou vodní fontánou. Exkluzivní fitness a wellness, obchody, služby, školka, škola... To vše najdete v pražské Michli „pod jednou střešou“ – v areálu nazvaném BB Centrum. Nyní se zde nachází 17 dokončených budov a z celého multifunkčního projektu je postaveno přibližně 250 000 m². Areál získal své jméno podle míst, mezi nimiž leží: ulicí Baarovou a Brumlovkou. Developerem BB Centra je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.

BB Centrum není jen administrativním projektem, ale i atraktivním místem pro bydlení, služby, obchody, restaurace. Jsou zde parky i společenské centrum s modlitebnou, křesťanská mateřská a základní škola a prostory pro sportovní aktivity. Dostupné služby, obchody a restaurace velmi výrazně dopomohly k rozvoji celé lokality, stejně jako Baarův park a park Brumlovka – místa aktivního odpočinku i poklidné relaxace. I díky těmto parkům a řadě dalších možností trávení volného času si lidé zvykli navštěvovat BB Centrum nejen ve všedních dnech, ale také o víkendech a ve chvílích volna. BB Centrum totiž např. v budově BRUMLOVKA nabízí unikátní a exkluzivní fitness a wellness centrum Balance Club Brumlovka či různorodou paletu restaurací, řadu obchodů a služeb.



ROZVOJ NEKONČÍ...

V BB Centru naleznete již dnes veškerou občanskou vybavenost, prvotřídní kanceláře k pronájmu, řadu obchodů a služeb, možnost bydlení, vzdělávání, zdravotnické služby, restaurace, sportovní vyžití i širokou škálu příležitostí k aktivnímu trávení volného času a také všudypřítomnou zeleň.

Plán výstavby ale ještě není u konce. Po dokončení veškerých developerských záměrů bude v BB Centru přibližně 375 000 m² prostor.

- je zde připraveno více jak 15 000 pracovních míst
- celkové investice v BB Centru dosáhly do konce roku 2016 výše 15 mld. Kč
- výhled dalších plánovaných investic v BB Centru je cca 13 mld. Kč



BUDOVY BB CENTRA

BUDOVA
FILADELFIE

BUDOVA
B

BUDOVA
ALPHA

BRUMLOVKA

BUDOVA
E

BUDOVA
C

BUDOVA
VILLAS



BBCENTRUM

*Where Business
Comes to Life*



OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU PASSERINVEST GROUP, a.s.



OBJEKT VLASTNĚNÝ SKUPINOU PASSERINVEST



OBJEKT VLASTNĚNÝ SKUPINOU PASSERINVEST – BUDOUCÍ PROJEKT APART HOTELU



DEVELOPMENT SKUPINY PASSERINVEST AKTUÁLNĚ VLASTNĚNÝ JINÝMI INVESTORY



**BUDOVA
A**

**BUDOVA
D**

**BUDOVA
BETA**

**BUDOVA
GAMMA**

**BUDOVA
DELTA**

**BUDOVA
H**

**BUDOVA
G**

**A
S**

BUDOVA ALPHA

Vlastník budovy :	BB C – Building ALPHA, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	12 700
Celková pronajatost k 31. 12. 2016:	78 %
Počet krytých parkovacích stání:	230
Rok dokončení/modernizace:	2003/2016
Certifikát:	BREEAM In-Use – Very Good
Výjimečné:	Nejviditelnější a dopravně nejdostupnější budova v areálu BB Centra

Administrativní budova ALPHA o čtyřech podzemních a osmi nadzemních podlažích pochází z dílny architektonického studia Aulík Fišer architekti. Leží na jednom z nejviditelnějších a nejlépe dostupných míst areálu – v těsném sousedství pražské magistrály (ulice 5. května) a Vyskočilovy ulice. Budova disponuje střešní zahradou se vzrostlými dřevinami, terasou a relaxačními místy s lavičkami. Budova má velmi výraznou zakřivenou jihozápadní fasádu a jedinečné je i velké prosklené vnitřní atrium s negativním vertikálním sklonem přes všechna podlaží. Koncem roku 2015 byla zahájena revitalizace budovy, která byla úspěšně dokončena v březnu 2016.

Významní nájemci:



gorenje



BUDOVA BETA

Vlastník budovy:	BB C – Building BETA, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	19 000
Celková pronajatost k 31. 12. 2016:	87 %
Počet krytých parkovacích stání:	330
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Certifikát:	BREEAM In-Use
Výjimečné:	V interiéru se nachází dvě unikátní prosklená atria

Budova BETA byla v multifunkčním areálu BB Centrum dokončena v roce 2005. V té době se jednalo o osmý projekt tohoto areálu. V závěru roku 2015 se společnost BBC – Building Beta, s.r.o., stala znovu součástí skupiny PASSERINVEST. Jejím 100% vlastníkem je nyní společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Administrativní budova BETA má tři podzemní a devět nadzemních podlaží. Projekt pochází z dílny architektonického studia Aulík Fišer architekti.

Významní nájemci:



BUDOVA FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	34 000
Celková pronajatost k 31. 12. 2016:	100 %
Počet krytých parkovacích stání:	940
Rok dokončení:	2010
Certifikát:	BREEAM In-Use
Výjimečné:	Nejvyšší budova v areálu BB Centra

Administrativní budova FILADELFIE v Želetavské ulici je se 17 nadzemními podlažními nejvyšší budovou a tak i dominantou areálu BB Centrum. Budova byla dokončena na podzim roku 2010. V přízemí budovy byla vybudována obchodní pasáž, ve které najdou nájemci a návštěvníci budovy supermarket Albert, dm drogerii, restauraci, vlnotěku, kavárnu, květinářství, krejčovství, čistírnu a klenotnictví. Autorem architektonického návrhu budovy FILADELFIE je studio DaM, s.r.o. Siluetu budovy tvoří čtyři křídla – čtyři věže symbolizující čtyři světové strany. V centrální části je situovaná komunikační páteř, od které se rozvíjí dispozice do čtyř křídel s plochami pro kanceláře. Rozevření křídel bez pravých úhlů poskytuje vnitřnímu prostředí nadprůměrné hodnoty osvětlení a uživatelům nabízí panoramatické výhledy z jakéhokoliv místa. Zajímavostí je i poměr šířky a výšky tohoto projektu. Ačkoli se to při pohledu na budovu, na její výšku a impozantnost nezdá, budova je stejně široká jako vysoká. V duchu zelené strategie BB Centra je součástí projektu rozsáhlá střešní terasa a vysokou přidanou hodnotou je park navazující na budovu – Baarův park – s výrazným vodním prvkem přímo u budovy FILADELFIE, s moderně pojatou fontánou.

Významní nájemci:



BUDOVA DELTA

Vlastník budovy:	BB C – Building DELTA, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	41 500
Celková pronajatost k 31. 12. 2016:	96 %
Počet krytých parkovacích stání:	870
Rok dokončení:	2015
Certifikát:	BREEAM Very Good
Výjimečné:	Nejnovější, největší a nejzelenější administrativní budova v areálu BB Centra

Budova DELTA je sedmnáctá a dosud největší dokončená administrativní budova multifunkčního areálu BB Centrum. Projekt situovaný v místě ohraničeném ulicí Vyskočilovou a Václava Sedláčka je koncipován jako dvě parterem propojené budovy s půdorysem ve tvaru písmene H a byl dokončen a slavnostně otevřen v roce 2015. Jedná se o největší kancelářský objekt v České republice dokončený v tomto roce. Půdorysná struktura čtyř „žeber“ umožňuje propojení obou budov lávkou v každém podlaží, čímž vzniká unikátní kancelářská plocha o velikosti 4 500 m² v jednom patře. Architektonická podoba budovy DELTA pochází z ateliéru Aulík Fišer architekti. Stejně jako u ostatních budov BB Centra byl u objektu DELTA kladen velký důraz na šetrnost vůči životnímu prostředí. Lehký obvodový plášť, tvořený horizontálními prosklenými plochami a metalickým obkladem pevných částí je řešením, které odpovídá jak vysokým nárokům na vnitřní kancelářské prostředí, tak i na energetickou úspornost budov. Součástí budovy je střešní zahrada o velikosti téměř 1 900 m² se vzrostlou bohatou zelení a řadou relaxačních míst. Západní část budovy lemují umělé říční koryto, využívající zachycovanou dešťovou vodu, a na jižní stranu objektu volně navazuje park Brumlovka. Budova DELTA je tak největší a zároveň nejzelenější budovou v BB Centru.

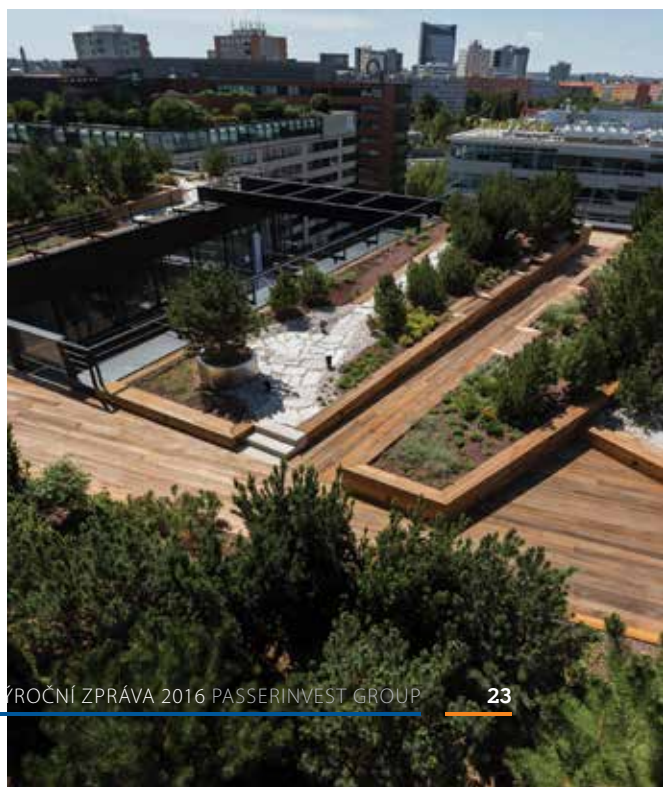
Významní nájemci:


**Hewlett Packard
Enterprise**



 Microsoft





BUDOVA BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	6 200
Celková pronajatost k 31. 12. 2016:	96 %
Počet krytých parkovacích stání:	140
Rok dokončení:	2007
Výjimečné:	Nejnávštěvovanější budova v areálu BB Centra širokou veřejností

Budova BRUMLOVKA byla dokončena a otevřena v roce 2007 a disponuje celkem 6 200 m² ve čtyřech nadzemních a třech podzemních podlažích. Stěžejním nájemcem budovy BRUMLOVKA se stalo moderní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka, které využívá kolem 80 % celkové plochy. Dále jsou zde nájemcům a návštěvníkům v obchodní pasáži v přízemí k dispozici restaurace různého zaměření, pobočka České pošty, květinářství, dětský koutek a další rozmanité obchody a služby. Autorem výrazného a zajímavého návrhu této budovy je Ing. arch. Jan Aulík ze studia Aulík Fišer architekti, hlavní architekt BB Centra.

Významní nájemci:



BOMTON®



BUDOVA A

Vlastník budovy:	BB C – Building A, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	21 500
Celková pronajatost k 31. 12. 2016:	0 % (z důvodu plánované rekonstrukce budovy nejsou prostory v ní pronajímány)
Počet krytých parkovacích stání:	390
Rok dokončení:	2002
Výjimečné:	Budova je umístěna v samotném srdci areálu BB Centra

Budova A z dílny architektonického ateliéru Atelier 8000 se nachází na hlavní třídě Vyskočilova, v centrální části BB Centra. Budova nabízí kancelářské plochy v sedmi nadzemních podlažích, 390 podzemních parkovacích stání ve třech podzemních podlažích a dále také retailové plochy v přízemí. Budova projde v nejbližší době kompletní rekonstrukcí. V novém designu bude připravena pro nájemce ve 2. čtvrtletí 2018.



BUDOVA B

Vlastník budovy:	BB C – Building B, s.r.o.
Velikost budovy v m²:	16 500
Celková pronajatost k 31. 12. 2016:	100 %
Počet krytých parkovacích stání:	270
Rok dokončení:	1999
Výjimečné:	Budova je umístěna v samotném srdci areálu BB Centra

Kancelářská Budova B, z dílny architektonické kanceláře Aulík Fišer architekti, byla dokončena v listopadu 1999. Má 8 nadzemních a 3 podzemní podlaží s 270 podzemními parkovacími stáními. Podobně jako ostatní objekty v BB Centru je i Budova B velmi flexibilní a uživatelsky příjemná. Zajímavostí je provozně nesmírně efektivní dvojitá jižní fasáda, která je prosklená, což umožnilo netradiční umístění loga hlavního nájemce přímo na tuto fasádu.

Významní nájemci:





„V našich budovách nabízíme prostory pro prvotřídní kanceláře a obchody. Mezi naše zákazníky se řadí jak velké mezinárodní a české firmy, tak i začínající úspěšné start-upy.“

Vladimír Klouda, výkonný ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

DŮLEŽITÉ MILNÍKY



BUDOVA C
1998

1991
Založení skupiny
PASSERINVEST

Zakoupení prvního
domu Prokopka 9,
Praha 9



OFFICE
PARK
2002

1998
BUDOVA C – 12 200 m²,
celková investice
670 mil. Kč



BUDOVA A
2002

2002
BUDOVA D – 4 000 m²,
celková investice 210 mil. Kč

BUDOVA A – 21 500 m²,
celková investice 1 050 mil. Kč

RESIDENCE BB CENTRUM –
2 600 m², celková investice 100 mil. Kč

OFFICE PARK (BB C VILLAS) –
8 200 m², celková investice 330 mil. Kč



BUDOVA D
2002



RESIDENCE
BB CENTRUM
2002



BUDOVA
GAMMA
2006

2006
BUDOVA GAMMA –
30 000 m², celková
investice
1 430 mil. Kč

1992–1997

Kanceláře a obchody
na Vinohradech, bytové
projekty Nad Petruskou 3
a 6, Koperníkova 2 a Lužická
8 a 14, Praha 2 – celkem 50
bytů, dále první komerční
projekt Vinohradská 37
(obchody, kanceláře
a parkování); bytový projekt
Jemnická 4, Praha 4 – 70 bytů;
obchody s činžovními domy
a pozemky



Nad
Petruskou 3
1993

1999

Dokončení bytového projektu
Na Vyhlídce, Praha 9 – 140
bytů

Založení mateřské firmy
PASSERINVEST GROUP, a. s.

BUDOVA B – 16 500 m²,
celková investice 750 mil. Kč



BUDOVA B
1999

2003

BUDOVA ALPHA –
12 700 m², celková
investice 525 mil. Kč

BUDOVA
ALPHA
2003



2005

BUDOVA BETA –
19 000 m², celková investice
810 mil. Kč

BUDOVA
BETA
2005



2007

BUDOVA
BRUMLOVKA –
6 200 m², celková investice
400 mil. Kč

BUDOVA E –
15 000 m², celková investice
770 mil. Kč




BUDOVA E
2007



SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

„Přál bych si, aby naše společnost byla známá jako ta firma, která změnila výraz tradičního developmentu. Spoluvytváříme prostředí, ve kterém působíme. Naším cílem je vybudovat dlouhodobě udržitelnou oblast, a to jak z pohledu zdravého životního prostředí, tak fungujících ekonomických a společenských vztahů.“

**Radim Passer,
zakladatel a generální ředitel společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.**



„Prostřednictvím našich aktivit a tým, co budujeme, se snažíme vytvářet příjemné prostředí pro život a pro práci. Velmi nám také záleží na výborných sousedských vztazích v rámci širokého okolí BB Centra i Prahy 4. Chceme lidem nabídnout bezpečné a příjemné zázemí a tím přinášet radost do života.“

Martin Unger, technický ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

„Jedno místo, jeden den – vše na jednom místě s obchody, širokou nabídkou služeb, sportovišti i relaxačními zónami. I to je BB Centrum. Díky tomuto jedinečnému prostředí, kde nechybí zelené parky s dětskými hřišti, propojujeme životy lidí, kteří zde pracují, žijí nebo BB Centrum navštěvují.“

Kristýna Samková, vedoucí marketingu a PR společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Z BB Centra se postupně vytváří malé město ve městě. Prostřednictvím dílčích projektů propojujeme pracovní i soukromé životy všech lidí, kteří v BB Centru pracují, žijí nebo ho navštěvují. Společně s širokou strukturou obchodních partnerů a dodavatelů vzniká místo, které vytváří výborné pracovní podmínky a příležitosti, podporuje vzdělávání a rozšiřuje a zušlechťuje zelené plochy.



„BB Centrum je ve středoevropském měřítku unikátní projekt. Během jednoho dne se zde pohybuje přes 12 tisíc lidí, kteří zde pracují nebo tráví volný čas s rodinou. A my jako hlavní developer tohoto místa cítíme velkou zodpovědnost za to, jaké služby a v jakém prostředí jim zde nabízíme.“

**Vladimír Klouda, výkonný ředitel společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.**

BB Centrum je místem, kde se propojují různé profese a způsoby práce, systémy vzdělávání i možnosti trávení volného času. Proto společenskou odpovědnost (CSR) chápeme jako nedílnou a přirozenou součást každodenní činnosti firmy a zaměstnanců.

Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Výsledkem našeho zájmu o životní prostředí a neutuchajícího nadšení vytvořit z BB Centra unikátní místo pro život, práci i volný čas je současný a stále se rozvíjející „zelený“ koncept BB Centra směřující k podpoře udržitelnosti životního prostředí. Administrativní budovy BB Centra splňují nejen náročné požadavky na prvotřídní a prakticky řešené komfortní kancelářské prostory nejvyšší kvality, ale zároveň jsou certifikovány dle metody BREEAM, která zaručuje vysokou kvalitu staveb z pohledu jejich dlouhodobé udržitelnosti. Administrativní budovy nejsou pro skupinu PASSERINVEST pouhé účelné kanceláře, ale je zde dodržován bezesbýtku zelený koncept přirozeného propojení městského života s přírodou. Budovy tak doprovází rozlehlé střešní zahrady, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami, a relaxační zóny pro chvíle odpočinku. Bohatá zeleň se ovšem nenachází jen na střeších či v bezprostřední blízkosti jednotlivých budov. V celém komplexu BB Centra jsou rozsáhlé parterové úpravy s nadstandardně pojatou zelení a s mnoha vodními prvky, jakými jsou například fontány či jezírka. U nejnovější budovy DELTA vzniklo i originální umělé říční koryto, využívající zachycovanou dešťovou vodu pro navazující zelený koridor. V areálu BB Centra se nachází dva velké parky. Každý o ploše jednoho hektaru. Baarův park v severní části BB Centra má rekreační zónu s lavičkami, hřiště na pétanque a řadu dalších netradičních atrakcí pro děti i dospělé. Druhým parkem je aktuálně budovaný park Brumlovka, jehož první etapa je již zrealizována. Park kromě rozlehlých travnatých ploch se stromy nabízí i velké moderní dětské hřiště s mnoha herními prvky a v následujících letech je počítáno s dalším výrazným rozšířením parků.

Nové elektrobusy na pravidelné lince BB Centra

Šetrnost k životnímu prostředí dokládá zavedení dvou elektrobusů v únoru 2016 na trasy pravidelných linek spojujících multifunkční areál BB Centrum a stanici metra C Budějovická, čímž byla ekologickou cestou posílena dopravní obslužnost areálu. Elektrobusy výrazně přispívají ke snížení skleníkových plynů v oblasti a také ke snížení hluchnosti a zvyšují komfort přepravy cestujících. Současně tak přispívají ke snižování počtu osobních automobilů v areálu. Na základě výsledků průzkumu z června 2016 naprostá většina respondentů ocenila zařazení elektrobusů na pravidelné kyvadlové linky, protože jsou tiché v provozu a nepoškozují životní prostředí.



„Během prvního roku fungování elektrobusů jsme zaznamenali velký počet kladných ohlasů. Vysoký počet přepravených cestujících je pro nás důkazem, že jsou naše bezplatné linky hojně využívány nejen zaměstnanci BB Centra, ale i obyvateli přilehlého okolí. Proto chceme jít touto cestou i do budoucna a více tím přispět ke snížení emisí a hluchnosti v BB Centru a jeho okolí. Důraz na ochranu životního prostředí je při budování BB Centra jednou z našich priorit.“

**Radim Passer,
zakladatel a generální ředitel společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.**



Podpora zdravého životního stylu

V rámci budování BB Centra podporujeme i zdravý životní styl. Příkladem může být vybudované unikátní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka nebo pravidelně se konající fotbalové turnaje BB C CUP (v roce 2016 proběhl již šestnáctý ročník) či pravidelné organizování Dne zdraví pro areálové nájemce i širší veřejnost. Parky a hřiště BB Centra pak nacházejí využití u běžců při jejich pravidelných joggingových trénincích, u hráčů tenisu nebo pétanque. Rozsáhlé možnosti venkovního vyžití ocení pak především děti při svých sportovních a herních aktivitách na několika pro ně speciálně navržených hřištích. Zdravý životní styl je v rámci areálu podporován i širokou nabídkou zdravého stravování, které je hojně zastoupeno několika provozovny nabízejícími pokrmy z kuchyní celého světa včetně vegetariánských a veganských.

Ekonomický přínos a budování férového obchodního prostředí

CSR vnímáme také jako odpovědnost vůči svým zákazníkům a obchodním partnerům. Již od samotného vzniku společnosti byly dobré vztahy s klienty samozřejmostí a nutností, která se dodržuje bezvýtku. Transparentní přístup k podnikání, odmítání korupce a za každých okolností smysl pro fair-play jsou základními kameny rozvoje BB Centra i dalších aktivit společnosti. Pestré množství obchodů, široká síť stravovacích zařízení nejrůznějšího druhu a nabídka dalších služeb nezbytných pro pohodlný a plnohodnotný dennodenní život jsou základem filozofie dobrého soužití s klienty, partnery a obyvateli.

Záleží nám na všech, kteří zde pracují, žijí nebo tráví volný čas

V roce 2016 proběhl celoareálový průzkum BB Centra, který PASSERINVEST GROUP, a.s., realizuje každé čtyři roky. Za dobu trvání BB Centra již proběhl pátý průzkum, jehož výsledky jsou cenným zdrojem informací, jak celý areál zlepšovat a rozšiřovat nabízené služby, zvelebovat zdejší pracovní prostředí a celkově rozvíjet lokalitu. Do on-line průzkumu se zapojila čtvrtina zaměstnanců pracujících v BB Centru. Od roku 2001, kdy se uskutečnil první průzkum spokojenosti, byla návratnost dotazníku vůbec nejvyšší. Účastníci průzkumu oceňují neustálé vylepšování areálu – téměř 75 % lidí je přesvědčeno, že se BB Centrum v průběhu času zlepšuje. Devět z deseti respondentů pak doplnilo, že je celkově s BB Centrem spokojeno. Oceňovány jsou také informace o dění v areálu, které pravidelně vycházejí v elektronickém měsíčníku eReview, na webových stránkách BB Centra a v časopise BB Centrum Review.

Rozšiřujeme rozhled i v sociální sféře

Věnujeme se i kultuře a zájmovým činnostem v době odpočinku a relaxace. V rámci doprovodných programů BB Centra organizujeme Dětský den, promítání filmů v rámci letního kina Kinobus nebo pravidelně pořádáme oblíbený letní koncert populárních skupin či osobností v Baarově parku s bohatým doprovodným programem. V roce 2016 přibyla do parku Brumlovka už druhá speciální veřejná knihovna v areálu v rámci projektu Adoptuj KnihoBudku a další byla otevřena v areálu Nová Karolina Park v Ostravě. Jde o bývalou telefonní budku nabízející půjčení knih zdarma. Další zajímavé akce organizuje společenské centrum Bethany a BB Centrum Klub, který sdružuje rezidenty bydlící v bezprostředním okolí BB Centra. Důraz klademe i na rozvoj oblasti v návaznosti na přání konkrétních osob. K tomu nám pomáhá přímá komunikace s nájemci i rezidenty. Samozřejmostí je i neustálý rozvoj široké sítě obchodů a služeb, revitalizace veřejných ploch nebo i jednotlivé dílčí projekty, jakými jsou například noční hlídka zajišťující v areálu bezpečnost, sběr textilu potřebným, bezbariérový přístup do všech budov a mnoho dalšího.





Jdeme dále za hranice BB Centra i České republiky

PASSERINVEST GROUP, a.s., a její zaměstnanci podporují sociálně znevýhodněné skupiny i konkrétní osoby. Hlavní oblast pomoci a podpory směřuje zejména nemocným dětem po mozkové obrně, konkrétně Asociaci pomoci postiženým ADELI a Asociaci rodičů dětí s DMO. Několikrát do roka probíhají i konkrétní sbírky mezi zaměstnanci pro rodiny, které potřebují pomoc. Zároveň již několikátým rokem společnost podporuje seniory z městské části Praha 4 a v roce 2016 pokračovala i spolupráce s nadací Krása pomoci na podporu seniorů. Jednorázové finanční pomoci směřují i do zahraničí, zejména na pomoc při odstraňování následků živelních katastrof. V roce 2016 PASSERINVEST GROUP, a.s., také přispěla asociaci Aktive Direkt Hilfe na podporu výstavby školy v Kongu.



ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, a.s.

Zhodnocení roku 2016

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která představuje základní kámen podnikatelského uskupení pana Radima Passera, tj. skupiny PASSERINVEST, připravila za část skupiny tvořící konsolidační celek konsolidované účetní výkazy pro rok 2016, které obsahují údaje o dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím nyní PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní sedm moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu BB Centrum v Praze 4, z čehož je šest administrativních budov a budova BRUMLOVKA má multifunkční charakter.

Skupina PASSERINVEST rozvíjela BB Centrum v letech 1996–2007 obvyklým developerským postupem, dokončené a pronajaté projekty prodávala dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2007 úspěšně realizovala devět kancelářských budov. Po roce 2007 již další realizované projekty v BB Centru skupina neprodávala. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu a následně také strategické rozhodnutí z roku 2013 dlouhodobě investovat kapitál v této prémiové lokalitě. V souladu s touto strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2007 a již na konci roku 2014 byla dokončena akvizice budovy ALPHA. V roce 2015 pak následovala koupě budovy BETA. V roce 2016 se podařilo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., zařadit zpět do portfolia Budovy A a B a potvrdit tak pozici strategického investora a dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí.

Součástí konsolidačního celku je také společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., která byla v roce 2016 založena výlučně pro účely vnitroskupinového financování.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., realizovala v roce 2016 prodej 18,18 % podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., externímu investorovi. Jedná se o další signál, že nastolená cesta spočívající v dlouhodobém vlastnictví a správě prémiové lokality, jako je BB Centrum, je trhem vnímána pozitivně.

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., si je vědomo řady potenciálních rizik jak v oblasti finanční, tak provozní či v oblasti vývoje realitního trhu. V reakci na tuto skutečnost je v rámci skupiny PASSERINVEST realizována řada opatření směřujících k minimalizaci možných dopadů těchto rizik do hospodaření skupiny.

Základní finanční ukazatele

<i>Rozvaha k 31. prosinci 2016 (v tis. Kč)</i>	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Aktiva (v tis. Kč)	14 298 742	12 284 815
Pozemky	940 586	909 983
Budovy	10 995 824	8 915 967
Půjčky a úvěry – ovládající a řídící osoba, podstatný vliv	894 937	871 596
Účty v bankách	777 774	850 069
Ostatní položky aktiv	689 621	737 200
Pasiva (v tis. Kč)	14 298 742	12 284 815
Vlastní kapitál	4 835 720	3 732 209
Závazky – ovládající a řídící osoba	57 137	739 327
Vydané dluhopisy	549 910	549 910
Odložený daňový závazek	1 138 679	910 547
Bankovní úvěry a výpomoci	7 341 010	5 804 966
Ostatní položky pasiv	376 286	547 856

Nejvýznamnějším aktivem je sedm prvotřídních komerčních nemovitostí a s nimi spojené pozemky, které se nachází v Praze 4 a představují více než 150 000 m² pronajmutelných ploch. Budovy FILADELFIE, BRUMLOVKA a DELTA jsou v majetku skupiny PASSERINVEST nepřetržitě od své kolaudace. Budovy ALPHA, BETA, A a B byly získány v rámci strategie nákupu vybraných budov BB Centra v letech 2014 až 2016 od původních vlastníků mimo skupinu PASSERINVEST.

Společnost	Budova	Rok dokončení / modernizace	Velikost budovy (v m ²)	Tržní cena** (v tis. Kč)	Celková pronajatost***
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	FILADELFIE	2010	34 000	4 139 464	100 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	BRUMLOVKA	2007	6 200	578 228	96 %
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	ALPHA	2003/2016	12 700	978 142	78 %
BB C – Building BETA, s.r.o.	BETA	2005/2016	19 000	1 518 524	87 %
BB C – Building DELTA, s.r.o. *	DELTA	2015	41 500	3 847 648	96 %
BB C – Building A, s.r.o.	A	2002	21 500	910 574	0 %
BB C – Building B, s.r.o.	B	1999	16 500	907 872	100 %

* BB C – Building DELTA, s.r.o., je vlastněna společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., která je dceřinou společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

** Tržní cena dle posudku k 30. listopadu 2016 od společnosti Jones Lang LaSalle

*** Celková pronajatost budovy dle podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k 31. prosinci 2016

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje také půjčky a kapitál do ostatních projektových společností skupiny PASSERINVEST a přispívá tak k finanční stabilitě celé skupiny.

Vlastní kapitál je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který byl v průběhu roku 2016 navýšen až na současných 4 000 000 tis. Kč. Součástí procesu zvyšování základního kapitálu byla rovněž kapitalizace významné části zápůjček od akcionářů.

Projektové společnosti ze skupiny PASSERINVEST jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde skupina těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících nemovitostní financování. Dalším zdrojem financování jsou také korporátní dluhopisy, které společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., emitovala v roce 2014 v celkové výši 550 000 tis. Kč.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí.

Výkaz zisku a ztráty za období 1. 1. 2016 – 31. 12. 2016 (v tis. Kč)		
	2016	2015
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	666 592	420 631
Výkonová spotřeba	-199 762	-113 270
Osobní náklady	-57 419	-44 182
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	-266 276	-133 694
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	418 545	7 429
Ostatní položky provozních výnosů a nákladů	455	4 758
Provozní výsledek hospodaření	562 135	141 672
Výnosové úroky	11 933	13 672
Nákladové úroky	-159 541	-98 400
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	38 076	-91 864
Finanční výsledek hospodaření	-109 532	-176 592
Daň z příjmů za běžnou činnost	-46 892	7 406
Výsledek hospodaření za účetní období	405 711	-27 514
Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	400 286	-27 514
Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	5 425	0

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2016 konsolidovaného kladného výsledku hospodaření ve výši 405 711 tis. Kč. Do výsledku hospodaření se pozitivně promítlo rozšíření konsolidačního celku o další společnosti, prodej části společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., minoritnímu externímu investorovi a také rozpuštění historické opravné položky u budovy BETA, ke kterému došlo na základě aktuálního ocenění budovy.

Struktura tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb (v tis. Kč):

Činnost	2016	2015
Pronájem vč. časového rozlišení nájemních prázdnin	503 950	280 039
Služby spojené s pronájmem	132 803	75 453
Project management	14 247	36 074
Zprostředkování pronájmu	2 458	16 721
Property management	3 360	6 802
Asset management	4 733	4 757
Ostatní	5 041	785
Celkem	666 592	420 631

Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku:

Pronájem komerčních nemovitostí je klíčovou činností jednotlivých společností vlastnicích komerční nemovitosti. Nabídka kancelářských i obchodních prostor v prostředí pražského BB Centra se řadí mezi nejlepší na českém trhu. Prostory k pronájmu odpovídají nejnovějším světovým trendům a splňují nejnáročnější technické požadavky. Kancelářské i obchodní plochy k pronájmu tak nabízejí širokou míru variability uspořádání pro různé typy zákazníků.

Řízení projektů v developerské fázi (tzv. project management) představuje komplexní službu pro projektové společnosti, která je klíčová pro úspěšnou realizaci developerského projektu a obvykle obsahuje tyto činnosti:

- vyhledání a akvizice vhodného území pro developerský projekt;
- případná změna územního plánu, studie dopadů stavby na životní prostředí (EIA), územního rozhodnutí a stavebního povolení;
- zajištění všech dodavatelských kontraktů, jako jsou architekti, generální dodavatel stavby, technický dozor a podobně;
- získání bankovního financování pro developerskou část projektu;
- řízení stavby;
- administrativní podpora, vedení účetnictví;
- zajištění dlouhodobého financování.

Provozní správa budov (tzv. property management) spočívá v zajištění běžného provozu budovy tak, aby její nájemci měli veškerý komfort při užívání pronajatých prostor. Mezi hlavní kompetence při provozní správě budov patří zajištění veškerých dodávek médií (energie, teplo, chlazení, voda) a dalších služeb pro nájemce (např. úklid, ostraha, provoz jídelny atd.), reporting a proces vyúčtování služeb nájemcům.

Zprostředkování pronájmu dokončených projektů je nedílnou součástí služeb poskytovaných společností, neboť klíčem úspěchu každé komerční budovy je sjednání pronájmu se solidními nájemci za oboustranně výhodných a dlouhodobě udržitelných podmínek.

Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management) spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a s tím spojené maximalizování hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy zpravidla jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě a vyjednávání prodeje aktiva.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním úkolem PASSERINVEST GROUP, a.s., zůstává i do budoucna udržení maximální obsazenosti vlastněných komerčních nemovitostí a poskytování servisních služeb skupině PASSERINVEST, zejména v lokalitě pražského BB Centra, s cílem zajistit jeho dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, jež se v této lokalitě nacházejí.

Skupina PASSERINVEST je připravena pokračovat ve zpětných akvizicích v rámci BB Centra a rovněž plánuje v této lokalitě výstavbu dalších budov. Strategickým cílem je díky pečlivé a promyšlené správě areálu spočívající v udržování technického standardu vlastněných budov a na míru šité nabídce služeb etablovat BB Centrum jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Skupina PASSERINVEST je v pozici dominantního vlastníka schopna dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které solitérní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix a zejména flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách BB Centra.

Hlavním úkolem dceřiných společností v konsolidačním celku je podpora vlastněných budov v plnění jejich společenské úlohy efektivní správou a péčí o spokojenost nájemců.



OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni do data sestavení výroční zprávy

Budova ALPHA ze společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., získala v únoru 2017 certifikát BREEAM In-Use na úrovni Very Good v kategorii Building Management. Tento certifikát potvrzuje, že je tato budova ohleduplná nejenom vůči životnímu prostředí, ale i lidem, kteří v ní pracují. Certifikace BREEAM hodnotí dopad na okolí, spotřeby vody a energie, použité materiály, kvalitu vnitřního prostředí a uživatelské kvality nutné pro efektivní práci.

PASSERINVEST GROUP, a.s., prostřednictvím své dceřiné společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., úspěšně dokončila v březnu 2017 úpis své již druhé emise korporátních dluhopisů. Objem emise činí 2 mld. Kč s možností dalšího navýšení na 2,25 mld. Kč. Roční úrokový výnos ve výši 5,25 % bude vyplácen čtvrtletně, dluhopisy jsou splatné v březnu 2023. Manažery emise byly společnosti J&T Banka, a.s., a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Výtěžek emise bude použit k vnitroskupinovému financování, zejména k financování akvizic.

PASSERINVEST GROUP, a.s., realizovala v rámci strategie zpětných akvizic v březnu 2017 koupi společnosti BB C – Building D, s.r.o., která je vlastníkem administrativní Budovy D v administrativním komplexu BB Centrum v Praze 4. Budova D z ateliéru architekta Kordovského nabízí celkem 4 000 m² pronajímatelných ploch v 6 nadzemních podlažích, v podzemních garážích je k dispozici 60 parkovacích stání. Kancelářské prostory umožňují variabilní uspořádání a v 6. patře je nájemcům k dispozici terasa se zelení. V současné době prochází budova rekonstrukcí společných prostor vč. střešní terasy, parkingu a přilehlých venkovních ploch.

Společnost BB C – Building A, s.r.o., podepsala v dubnu 2017 smlouvu o budoucí nájemní smlouvě se společností MONETA Money Bank, a.s., na pronájem kompletní Budovy A o celkové ploše 21 500 m² v pražském BB Centru. MONETA se do budovy, která právě prochází kompletní rekonstrukcí, nastěhuje v polovině roku 2018 a získá tak nové, moderní a větší prostory pro svůj další rozvoj. Revitalizace vnějších i vnitřních částí budovy probíhá ve vzájemné spolupráci, aby co nejvíce vyhovovala potřebám a požadavkům nájemce na zajištění příjemného pracovního prostředí a dostatečného prostoru pro relaxaci a odpočinek. V zrekonstruované budově tak nebudou chybět ani střešní a atriové terasy a celá budova bude vybavena novou technologií chlazení. Součástí bude i nová kantýna v konceptu otevřených kantýn pro veřejnost.

PASSERINVEST GROUP, a.s., uskutečnila v rámci skupiny PASSERINVEST v květnu 2017 akvizici společnosti BB C – Building G, a.s., která je vlastníkem administrativní Budovy G v administrativním komplexu BB Centrum v Praze 4. Budova G, s pronajímatelnou plochou 5 700 m² kancelářských prostor ve čtyřech nadzemních podlažích a 1 000 m² obchodních ploch v přízemí, pochází z architektonického studia ATELIER 8000. Byla dokončena v roce 2013 a získala certifikát BREEAM na úrovni Very Good. Mezi nájemce budovy patří společnosti Mars Multisales Central Europe, Royal Canin Czech & Slovak Republics, FIAT CHRYSLER AUTOMOBILES ČR a SII.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost v rámci svých podnikatelských aktivit postupuje vždy dle zákonných norem a standardů zohledňujících dopady předmětu činnosti na životní prostředí.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2016 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	49	
z toho ženy	24	49,0 %
z toho muži	25	51,0 %
zaměstnanci se zdravotním znevýhodněním či postižením	1	2,0 %

Společnost klade důraz na vzdělávání a rozvoj odbornosti zaměstnanců. Kromě prostředků vložených do odborné a jazykové přípravy zaměstnanců je věnována pozornost interním školením především nových zaměstnanců. V rámci adaptačního programu jsou noví zaměstnanci účastni většiny porad top managementu a jsou také důsledně a podrobně seznamováni se všemi hledisky podnikatelské činnosti a interními komunikačními procesy. Noví zaměstnanci absolvují interní školení, během něhož si osvojí např. odbornou terminologii, mechanismus vybraných ekonomických výpočtů či obchodní souvislosti.

Mezi klíčové zásady společnosti patří striktní odmítnutí korupce v jakékoliv formě, respekt k právu a odpovědný postoj k daným slibům. Zaměstnanci jsou podporováni v bezpodmínečném dodržování etického kodexu společnosti, se kterým jsou seznamováni již při nástupu do společnosti.

Zaměstnanci společnosti mají pestré možnosti využívání zaměstnaneckých výhod, kterými jsou například sportovní a týmové aktivity, příspěvky na stravování či vzdělávání a osobní rozvoj.

Ostatní společnosti v konsolidačním celku nemají uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, proto v této oblasti nevyvíjí žádnou aktivní činnost.

Informace o pořízování vlastních akcií

V roce 2016 došlo k prodeji vlastních akcií společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., v nominální hodnotě 8 000 tis. Kč majoritnímu akcionáři panu Radimu Passerovi.

Organizační složka podniku v zahraničí

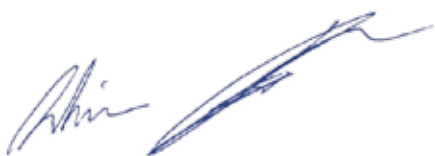
Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Čestné prohlášení osoby odpovědné za konsolidovanou výroční zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2016 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 31. května 2017



Radim Passer

předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2016**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dočasných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2016, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků 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 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 1 z 3

ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 3

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 konsolidované 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 Skupiny 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo 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 19 -06- 2017

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

číslo auditorského oprávnění: 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 3 z 3



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2016

OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA	51
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	53
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	54
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	55
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	56
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	56
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	57
3. ÚČETNÍ METODY	58
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	58
b) Dlouhodobý hmotný majetek	59
c) Finanční majetek	59
d) Pohledávky	59
e) Deriváty	59
f) Zajištění nederivátem	60
g) Vlastní kapitál	60
h) Cizí zdroje	60
i) Devizové operace	60
j) Použití odhadů	61
k) Účtování výnosů a nákladů	61
l) Daň z příjmů	61
m) Následné události	61
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	61
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	61
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	61
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	62
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	63
5. POHLEDÁVKY	66
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	67
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	67
8. OSTATNÍ AKTIVA	67
9. VLASTNÍ KAPITÁL	67
10. REZERVY	68
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	68
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	69
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	69
14. OSTATNÍ PASIVA	70
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	70
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	70
17. VÝNOSY	71
18. OSOBNÍ NÁKLADY	72
19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	72
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	72
21. SOUDNÍ SPORY	72
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	72
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	73

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2016)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2015)
	AKTIVA CELKEM	14 298 742	12 284 815
B.	Dlouhodobý majetek	13 019 527	10 904 011
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3 059	1 971
B.I.2.	Ocenitelná práva	427	530
B.I.2.1.	Software	427	530
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	2 037	1 441
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	595	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	595	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	12 103 480	10 013 377
B.II.1.	Pozemky a stavby	11 936 410	9 825 950
B.II.1.1.	Pozemky	940 586	909 983
B.II.1.2.	Stavby	10 995 824	8 915 967
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	152 439	175 910
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	14 198	11 084
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	6 501	9 213
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7 697	1 871
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	912 988	888 663
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	18 051	17 067
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	894 937	871 596
B.IV.	Konsolidační rozdíl	-215 629	-36 828
C.	Oběžná aktiva	981 642	1 047 318
C.II.	Pohledávky	203 608	196 903
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	1	53 327
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1	53 005
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	0	322
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	203 607	143 576
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	36 174	47 673
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	749	73
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	166 684	95 830
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	12 290	6 975
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	13 008	7 684
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	141 086	81 120
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	300	51
C.IV.	Peněžní prostředky	778 034	850 415
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	260	346
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	777 774	850 069
D.	Časové rozlišení aktiv	513 202	370 314
D.1.	Náklady příštích období	70 205	69 097
D.3.	Příjmy příštích období	442 997	301 217

Označení PASIVA	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2016)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2015)
-----------------	--	---

PASIVA CELKEM	14 298 742	12 284 815
A. Vlastní kapitál	4 835 720	3 732 209
A.I. Základní kapitál	4 000 000	3 492 000
A.I.1. Základní kapitál	4 000 000	800 000
A.I.2. Vlastní podíly (-)	0	-8 000
A.I.3. Změny základního kapitálu	0	2 700 000
A.II. Ážio a kapitálové fondy	182 022	214 414
A.II.2. Kapitálové fondy	182 022	214 414
A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	285 531	346 085
A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-103 509	-131 671
A.III. Fondy ze zisku	5 394	5 394
A.III.1. Ostatní rezervní fond	5 394	5 394
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	25 742	47 915
A.IV.1. Nerozdělený zisk minulých let	53 932	53 078
A.IV.2. Neuhrazená ztráta minulých let	-28 190	-5 163
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	400 286	-27 514
Menšinový vlastní kapitál	222 276	0
Ostatní kapitálové fondy	245 280	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-23 088	0
Neuhrazená ztráta minulých let	-5 341	0
Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	5 425	0
B.+C. Cizí zdroje	9 399 688	8 517 711
B. Rezervy	1 870	2 021
B.4. Ostatní rezervy	1 870	2 021
C. Závazky	9 397 818	8 515 690
C.I. Dlouhodobé závazky	8 425 400	7 957 666
C.I.1. Vydané dluhopisy	0	549 910
C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	0	549 910
C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	7 178 944	5 665 382
C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy	43 485	38 476
C.I.4. Závazky z obchodních vztahů	737	0
C.I.6. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	57 137	739 327
C.I.8. Odložený daňový závazek	1 138 679	910 547
C.I.9. Závazky – ostatní	6 418	54 024
C.I.9.1. Závazky ke společníkům	6 418	53 844
C.I.9.3. Jiné závazky	0	180
C.II. Krátkodobé závazky	972 418	558 024
C.II.1. Vydané dluhopisy	549 910	0
C.II.1.2. Ostatní dluhopisy	549 910	0
C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	162 066	139 584
C.II.3. Krátkodobé přijaté zálohy	177 481	92 417
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	31 100	242 040
C.II.6. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	34	19
C.II.8. Závazky ostatní	51 827	83 964
C.II.8.1. Závazky ke společníkům	0	2
C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	2 405	2 145
C.II.8.4. Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	1 211	1 103
C.II.8.5. Stát – daňové závazky a dotace	11 515	23 154
C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	21 805	938
C.II.8.7. Jiné závazky	14 891	56 622
D. Časové rozlišení	63 334	34 895
D.1. Výdaje příštích období	22 948	21 248
D.2. Výnosy příštích období	40 386	13 647

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2016)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2015)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	666 592	420 631
A.	Výkonová spotřeba	199 762	113 270
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	91 260	47 580
A.3.	Služby	108 502	65 690
D.	Osobní náklady	57 419	44 182
D.1.	Mzdové náklady	43 067	32 667
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	14 352	11 515
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	13 669	10 918
D.2.2.	Ostatní náklady	683	597
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	-153 815	126 265
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	-152 269	126 265
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	266 276	133 694
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	-418 545	-7 429
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-1 546	0
E.4.	Odpisy záporného konsolidačního rozdílu	10 413	12 849
III.	Ostatní provozní výnosy	70 889	8 360
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	888	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	70 001	8 360
F.	Ostatní provozní náklady	82 393	16 451
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	219	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	957	439
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-151	0
F.5.	Jiné provozní náklady	81 368	16 012
*	Provozní výsledek hospodaření	562 135	141 672
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	270 499	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	270 499	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	188 411	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	11 933	13 672
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	11 924	13 374
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	9	298
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	159 541	98 400
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	420	1 475
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	159 121	96 925
VII.	Ostatní finanční výnosy	67 890	14 774
K.	Ostatní finanční náklady	111 902	106 638
*	Finanční výsledek hospodaření	-109 532	-176 592
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	452 603	-34 920
L.	Daň z příjmů	46 892	-7 406
L.1.	– splatná	2 732	5 581
L.2.	– odložená	44 160	-12 987
**	Výsledek hospodaření po zdanění	405 711	-27 514
***	Výsledek hospodaření za účetní období	405 711	-27 514
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	400 286	-27 514
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	5 425	0
*	Čistý obrát za účetní období	1 098 216	470 286

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2016)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2015)
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	850 415	626 566
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	452 603	-34 920
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-89 510	197 796
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv. Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	266 276	133 694
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-418 696	-8 075
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-82 757	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	147 608	85 026
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-1 941	-12 849
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	363 093	162 876
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-81 123	66 878
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-142 808	69 432
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	53 685	-2 554
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	8 000	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	281 970	229 754
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-113 651	-96 921
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	9	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-7 454	-5 601
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	160 874	127 232
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-326 554	-16 096
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	271 387	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-27 454	-179 314
B.4.	Přijaté úroky	0	282
B.5.	Příjmy ze snížení ostatních kapitálových fondů	320	0
B.6.	Čistá investice do obchodních podílů	-587 693	-314 781
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-669 994	-509 909
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	440 424	606 526
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-3 685	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	436 739	606 526
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-72 381	223 849
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	778 034	850 415

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Rezervní fond	Nerozdělený zisk	Neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. 1. 2016	800 000	-8 000	2 700 000	346 085	-131 671	5 394	53 078	-32 677	3 732 209		3 732 209
Prodej vlastních akcií		8 000							8 000		8 000
Navýšení základního kapitálu	3 200 000		-2 700 000						500 000		500 000
Efekt zajišťovacího účetnictví					5 074				5 074		5 074
Výsledek hospodaření běžného období							400 286		400 286	5 425	405 711
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti				-60 554	23 088			5 341	-32 125	216 851	184 726
Stav k 31. 12. 2016	4 000 000	0	0	285 531	-103 509	5 394	453 364	-27 336	4 613 444	222 276	4 835 720

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- 1) Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „společnost“ nebo „mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 26118963.

Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace:

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČ: 28198212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy FILADELFIE a BRUMLOVKA. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČ: 04172108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100 % podílů v obchodní korporaci BB C – Building DELTA, s.r.o.
 - a) BB C – Building DELTA, s.r.o., (IČ: 04628543) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu DELTA, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
 - 4) BB C – Building ALPHA, s.r.o., (IČ: 29048915) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu ALPHA, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
 - 5) BB C – Building BETA, s.r.o., (IČ: 27598632) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu BETA, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 6) PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČ: 05496446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny.
- 7) BB C – Building A, s.r.o., (IČ: 2514 072) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu A, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 8) BB C – Building B, s.r.o., (IČ: 25133900) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu B, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 2), 4), 5), 6), 7) a 8).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 81,82 % podíl v obchodní korporaci 3) z důvodu prodeje minoritní části podílu k 9. 8. 2016.

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., vlastní 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building DELTA, s.r.o.

Konsolidující jednotky za rok 2016, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato pro výše uvedenou konsolidační skupinu za rok 2016 sestavena.

Provedené změny v obchodním rejstříku konsolidačního celku za rok 2016 jsou uvedeny v základních přílohách k účetní závěrce jednotlivých obchodních korporacích.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2016 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (86,0 %).

Všechny obchodní korporace spadající do tohoto konsolidačního celku se podřídily zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 31. 12. 2016:

<i>Představenstvo</i>	
<i>Předseda</i>	<i>Radim Passer</i>
<i>Dozorčí rada</i>	
<i>Předseda</i>	<i>Tomáš Zimčík</i>

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená konsolidovaná 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.

Konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za kalendářní rok 2015.

Metoda konsolidace

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou a je tedy zpracována způsobem přímého zahrnutí všech společností vymezeného celku do agregovaných účetních výkazů rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Metoda plné konsolidace zahrnuje položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty účetních závěrek konsolidovaných účetních jednotek v plné výši, po jejich případném vyloučení, přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty konsolidující účetní jednotky.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. To znamená, že v případě akvizic BB C – Building A, s.r.o., a BB C – Building B, s.r.o., které proběhly k datu 31. 10. 2016, je pro účely konsolidace výsledek hospodaření posuzován jako předakviziční a obraty jsou ve výkazu zisku a ztráty zahrnuty pouze za období od 1. 11. 2016 do 31. 12. 2016.

Úpravy

Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření, dále jsou upravovány individuální účetní závěrky společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.

Líší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osoby v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládající a řídicí osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o., a BBC – Building BETA, s.r.o., v roce 2015 a BBC – Building A, s.r.o., a BBC – Building B, s.r.o., v roce 2016 a vyplývá z rozdílu pořizovací ceny podílu a reálné hodnoty vlastního kapitálu ke dni akvizice.

Konsolidační rozdíl je vykázán v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy, které byly u společností ALPHA a BETA stanoveny jako rovnoměrné po dobu 5 let. Tato doba byla stanovena s přihlédnutím ke stavu obsazenosti kupovaných objektů a předpokladu, že výnos ze zúčtování konsolidačního rozdílu bude kompenzovat zvýšené provozní náklady v období, než bude dosaženo 100% obsazenosti objektů. U společností BBC A a BBC B délka odepisování konsolidačního rozdílu kopíruje dobu odepisování vlastních budov, především z důvodu vlivu přecenění na reálné hodnoty, a z toho vyplývajících zvýšených odpisů a dále s přihlédnutím k nutným rekonstrukcím a následně k době potřebné k dosažení plné obsazenosti.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice, společnosti BBC – Building DELTA, s.r.o., v roce 2015 ve výši 8 951 tis. Kč byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice, a to z důvodu, že nebyly identifikované položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Vyloučení vzájemných vztahů

Jedná se o operace, které umožní, aby v konsolidované účetní závěrce byly zachyceny pouze ty vztahy, které byly osobami konsolidačního celku realizovány mimo konsolidační celek. Jde zejména o vyloučení vzájemných vlastnických vztahů, vzájemných obchodních pohledávek a závazků, půjček a souvisejících úroků, nákupů a prodejů dlouhodobého majetku, přijatých a vyplacených dividend, poskytování služeb a dalších operací mezi účetními jednotkami konsolidačního celku, které mají významný vliv na výsledek hospodaření konsolidačního celku.

Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

3. ÚČETNÍ METODY

Účetní jednotky v rámci konsolidačního celku používaly při sestavení účetních závěrek následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od–do)
Software	2–8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří obchodní korporace 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.

V případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn společností realizovaných před akvizicí a přecenění na reálnou hodnotu k datu akvizice.

Hodnoty nemovitostí jsou pravidelně interně testovány na snížení hodnoty a v případě, že reálná hodnota je dle expertního posouzení nižší než účetní, jsou tvořeny opravné položky.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

Jednotlivé obchodní korporace nevidují 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
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	2–15

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří obchodní korporace opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, 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.

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) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a obchodní korporace musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazují prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., která je součástí konsolidačního celku, je z titulu své činnosti vystavena měnovému riziku a úrokovému riziku. Eviduje dlouhodobý bankovní úvěr denominovaný v cizí měně a úročený proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika usiluje společnost o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů. Tato obchodní korporace je nástupnickou společností projektových obchodních korporací, které čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodní korporaci příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace je tak přirozeně ekonomicky zajištěná, neboť inkaso nájmu v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kursových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodní korporace, využívá obchodní korporace možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používá PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., rozhodla zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

V rámci fúze obchodních korporací došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračuje v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku 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 změna 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.

h) Cizí zdroje

Obchodní korporace 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 věčné 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.

i) 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 vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) Použití odhadů

Sestavení účetních závěrek jednotlivých obchodních korporací v konsolidačním celku vyžaduje, aby vedení obchodních korporací 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 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.

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) 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.

m) Následné události

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

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

Žádné změny ani opravy minulých období nebyly ve společnostech tvořících konsolidační celek provedeny.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	3 445	0	6	0	3 439
Jiný DNM	2 572	1 098	-171	0	3 499
Nedokončený DNM	0	595	0	0	595
Celkem 2016	6 017	1 693	-165	0	7 533
Celkem 2015	5 603	444	-280	0	5 767

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-2 772	-240	0	0	0	-3 012	0	427
Jiný DNM	-1 131	-502	0	171	0	-1 462	0	2 037
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0	0	0	595
Celkem 2016	-3 903	-742	0	171	0	-4 474	0	3 059
Celkem 2015	-3 321	-755	0	280	0	-3 796	0	1 971

- Software – jedná se především o SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládní prvků v budovách.
- Jiný DNM – jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti BB Centra, které si pro další rozvoj BB Centra objednala mateřská firma. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do konsolidačního celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	909 983	0	30 603	0	0	940 586
Stavby	9 984 398	108 169	2 607 788	0	0	12 700 355
Samostatné movité věci	282 750	8 263	57 198	2 214	1	345 996
Umělecká díla	433	0		0	0	433
Poskytnuté zálohy na DHM	1 871	5 851		0	1 221	6 501
Nedokončený DHM	9 213	52 578		0	54 094	7 697
Celkem 2016	11 188 648	174 861	2 695 589	2 214	55 316	14 001 568
Celkem 2015	5 572 865	26 423	5 601 368	48	11 961	11 188 647

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do konsolidačního celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0		0	0	0	0	0	940 586
Stavby	-635 885	-230 860	-823 786	0	0	0	-1 690 531	-14 000	10 995 824
Samostatné movité věci	-106 839	-34 779	-53 357	219	1 158	0	-193 557	0	152 439
Umělecká díla	0	0		0	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0		0	0	0	0	0	6 501
Nedokončený DHM	0	0		0	0	0	0	0	7 697
Celkem 2016	-742 724	-265 639	-877 143	219	1 158	0	-1 884 088	-14 000	12 103 480
Celkem 2015	-139 596	-149 529	-453 648	0	48	0	-742 724	-432 546	10 013 377

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny netto ceny jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz odstavec 1). Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank (viz odstavec 13).

V položce „Samostatné movité věci“ je zachyceno jednak vnitřní vybavení budov charakteru movitých věcí a rovněž vybavení kanceláří mateřské firmy.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechala společnost v období 11/2016 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Společnost	Budova	Tržní cena (v tis. Kč)
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	ALPHA	978 124
BB C – Building BETA, s.r.o.	BETA	1 518 524
BB C – Building DELTA, s.r.o.	DELTA	3 847 648
BB C – Building A, s.r.o.	A	910 574
BB C – Building B, s.r.o.	B	907 872
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	FILADELFIE	4 139 464
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	BRUMLOVKA	578 228
Celkem		12 880 434

Na základě výsledků výše uvedeného ocenění přistoupila společnost BB C – Building BETA, s.r.o., k částečnému rozpuštění opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku, neboť tržní cena výrazně převyšovala účetní cenu. Tato opravná položka vykazovala na počátku období hodnotu ve výši 411 875 tis. Kč, hodnota rozpuštění opravné položky činila 397 875 tis. Kč a konečný stav činí 14 000 tis. Kč. Dále byla zrušena opravná položka ve společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., ve výši 20 671 tis. Kč.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konsolidace -vyloučení	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	4 321 855	1 026 320	-224 599	-4 474 377	18 051
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	1 513 312	197 044	-515 944	-299 475	894 937
Celkem 2016	5 835 167	1 223 364	-740 543	-4 773 852	912 988
Celkem 2015	975 978	5 910 221	-1 051 032	-4 946 504	888 663

K datu 31. října 2016 byl zakoupen 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building A, s.r.o., (250 997 tis. Kč).

K datu 31. října 2016 byl zakoupen 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building B, s.r.o., (359 029 tis. Kč).

K datu 20. října 2016 byla zapsána do obchodního rejstříku dceřiná obchodní korporace PASSERINVEST FINANCE se základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč.

Nákupy byly uskutečněny za běžné tržní ceny.

Nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého finančního majetku (příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací, které PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní a výdaje na pořízení podílů):

BB C – Building BETA, s.r.o., (411 643 tis. Kč)

BB C – Building G, a.s., (330 tis. Kč)

BB C – Investments, a.s., (350 tis. Kč)

Real Estate Ostrava, a.s., (374 tis. Kč)

Nejvýznamnější úbytky dlouhodobého finančního majetku:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (188 411 tis. Kč) – prodej části podílu externímu investorovi (18,18 %)

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (36 854 tis. Kč) – redukce (výplata) z ostatních kapitálových fondů

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (314 587 tis. Kč) – redukce (výplata) z ostatních kapitálových fondů

Přehled podílů, které drží mateřská společnost v níže uvedených obchodních korporacích včetně příplatku do Ostatních kapitálových fondů k rozvahovému dni. Údaje uvedeny v tis. Kč.

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 2015	Výše podílu v % 2015	Výše podílu 2016	Výše podílu v % 2016
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	3 180	11	3 180	11
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	690	1	690	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	720	1	400	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	370	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	45	1	45	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	22	1	395	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	920	1	920	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	760	1	760	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 590	1	9 590	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1	20	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	900	1	1 230	1
BB C – Building D, s.r.o. (záloha)	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0	251	0
Celkem		17 067		18 051	

Přehled vlastních kapitálů a výsledků hospodaření vlastněných společností (v tis. Kč)

Obchodní korporace	VK 2015	HV 2015	VK 2016	HV 2016
Balance Club Brumlovka, a.s.	2 533	2 152	8 535	6 003
Office park Roztyly, a.s.	8 747	-303	10 856	2 109
Rezidenční park Baarova, a.s.	42 539	1 749	10 110	-430
RPB Leasing, a.s.	1 129	91	2 586	1 457
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	1 064	-79	998	-66
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	1 063	-79	997	-66
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	1 064	-79	998	-66
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	1 075	-79	1 010	-66
BBC Investments, a.s.	-1 696	-1 716	37 552	4 247
North Star Centre – Birch House, a.s.	976	-146	897	-80
Karolina Development, a.s.	646	-66	577	-69
North Star Centre – Maple House, a.s.	1 089	-67	1 031	-57
Real Estate OSTRAVA, a.s.	-496	-801	46	-92
PST – Project A, a.s.	1 658	979	3 684	2 025
PST – Project C, a.s.	236	-828*	-274	-198
PST – Project D, a.s.	2 403	-157	2 283	-120
PST – Project E, a.s.	2 916	-328	2 664	-252
BB C – SERVICES, s.r.o.	72 201	2 705*	74 170	1 702
BB C – Building OMEGA, a.s.	7 002	-192	6 908	-94
BB C – Nové E, a.s.	84	-60	15	-69
BB C – Building G, a.s.	6 346	-4 918	37 276	-4 343

* Jedná se o předběžné údaje, účetní závěrky nebyly k datu sestavení přílohy dokončeny.

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní prostřednictvím obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (vlastník obchodní korporace BB C – Building DELTA, s.r.o.), BB C – Building A, s.r.o., a BB C – Building B, s.r.o., komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 – Michli.

Společnost vykazuje výše uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách v souladu s ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (§75), vzhledem k tomu, že společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou. Společnost eviduje podíly v nabývací ceně. V rámci konsolidace jsou podíly vyloučeny.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

— BB C – Building ALPHA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 20. listopadu 2014

— BB C – Building BETA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy k podílu ze dne 10. 12. 2015. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 10. 12. 2015 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu, jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 4. ledna 2016

— BB C – Building DELTA, s.r.o.

K podílu je zřízeno zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ: 49240901, k zajištění: a) pohledávek v celkové výši 85 000 000 eur s příslušenstvím z úvěrové smlouvy ze dne 20. 8. 2015 uzavřené mezi BB C – Building DELTA, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ: 04628543 (resp. jejím právním předchůdcem, společností BB C – Building DELTA, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ: 27929701) jako dlužníkem a Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem; b) pohledávek z Hedgingových dokumentů (Hedging Documents, jak jsou definovány v úvěrové smlouvě) s příslušenstvím; c) pohledávek z Nákladů předčasného splacení (Break Costs, jak jsou definovány v úvěrové smlouvě) s příslušenstvím; d) jiných existujících nebo v budoucnu (v období do 31. 7. 2052) vznikajících pohledávek Raiffeisenbank a.s., za BB C – Building DELTA, s.r.o., s příslušenstvím, do celkové částky 170 000 000 eur. K podílu je zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s., jako věcné právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ: 4920901, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 7. 2052.

Datum vzniku zástavního práva: 14. prosince 2015

— PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č. o. 1, PSČ 140 92, IČ: 64948242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č. o. 1, PSČ 140 92, IČ: 64948242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029.

Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015

— BB C – Building A, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č. o. 1, PSČ 140 92, IČ: 64948242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. prosince 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.

Datum vzniku zástavního práva: 21. prosince 2016

— BB C – Building B, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č. o. 1, PSČ 140 92, IČ: 64948242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. prosince 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.

A. POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI (v tis.Kč)

Dlužník	31. 12. 2016	31. 12. 2015	Subordinace
BB C – Building G, a.s.	69 379	81 723	A
BB C – Building OMEGA, a.s.	70 255	60 020	N
BB C – SERVICES, s.r.o.	34 647	34 628	N
Office Park Roztyly, a.s.	180 467	149 870	N
BBC – Investments, a.s.	54 864	81 711	A
PST – Project A, a.s.	213 186	195 000	N
PST – Project D, a.s.	32 301	2 300	N
PST – Project E, a.s.	215 013	214 856	N
North Star Centre – Birch House, a.s.	5 260	1 510	N
Real Estate OSTRAVA, a.s.	0	32 568	N
PST – Project C, a.s.	19 465	16 750	N
Balance Club Brumlovka	0	660	N
Celkem	894 837	871 596	

B. PŮJČKY VYLOUČENÉ V RÁMCI KONSOLIDACE (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2016	31. 12. 2015	Subordinace
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	229 670	229 713	A
BB C – Building BETA, s.r.o.	0	411 720	A
BB C – Building A, s.r.o.	69 805	0	A
Celkem	299 475	641 433	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček, jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky) a jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a.

Splatnost všech zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Na účtech dlouhodobých pohledávek vykazuje skupina k rozvahovému dni hodnotu 1 tis. Kč. K datu 31. 12. 2015 zde byly evidovány pohledávky z nesplacených úroků ze zápůjček a úvěrů ve výši 53 005 tis. Kč. Tyto úroky byly kapitalizovány a k datu 31. 12. 2016 jsou evidovány v položce Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba jako součást dlouhodobého finančního majetku.

Krátkodobé pohledávky

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 36 174 tis. Kč (minulé období 47 673 tis. Kč) eviduje konsolidační skupina pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky za Finančním úřadem z titulu nadměrného odpočtu DPH a přeplatků záloh na DPPO ve výši 12 290 tis. Kč (minulé období 6 975 tis. Kč) a zaplacené krátkodobé provozní zálohy ve výši 13 008 tis. Kč (minulé období 7 684 tis. Kč).

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 141 086 tis. Kč (minulé období 81 120 tis. Kč).

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k 31. 12. 2016
zákonné	0	0	0	0
ostatní	1 532	0	-1 532	0

Společnost vytvořila k 31. 12. 2014 opravnou položku ve výši 50 % k pohledávce za obchodní korporací Metrostav a.s. v celkové výši 1 532 tis. Kč. K 31. 12. 2015 dotvořila společnost opravnou položku i na zbývajících 50 % pohledávky. Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s., (nyní PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.). Jednalo se o pohledávku za obchodní korporací Metrostav a.s. z titulu náhrady škody a ušlého zisku způsobených závažnou vadou díla. V průběhu roku 2016 bylo soudní řízení ukončeno a opravná položka zúčtována do daňově neúčinných nákladů.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2016 činí 778 034 tis. Kč (minulé období 850 069 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidační skupiny v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provize za zprostředkování pronájmu nemovitostí a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch. Hodnota k rozvahovému dni činí 70 205 tis. Kč (minulé období 69 097 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnicích budovy. Hodnota k rozvahovému dni činí 442 997 tis. Kč (minulé období 301 207 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2015
Základní kapitál	4 000 000	800 000
Vlastní akcie a podíly	0	-8 000
Změny základního kapitálu	0	2 700 000
Ostatní kapitálové fondy	285 531	346 085
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-103 509	-131 671
Rezervní fond	5 394	5 394
Výsledek hospodaření minulých let	25 742	47 915
Výsledek hospodaření běžného účetního období	400 286	-27 514
Vlastní kapitál	4 613 444	3 732 209
Menšinový podíl	222 276	
Vlastní kapitál	4 835 720	3 732 209

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá z 8 000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus.

Akcionáři rozhodli na valné hromadě konané dne 13. 12. 2015 o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5 400 ks akcií s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus o 2 700 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3 500 000 tis. Kč. Tato skutečnost byla zapsána do OR dne 21. 1. 2016. Vzhledem k datu zápisu navýšení ZK do OR k datu 21. 1. 2016 je v rozvaze k 31. 12. 2015 uváděno navýšení v řádce A.I.3. – Změny základního kapitálu. Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací půjček, které akcionáři poskytli společnosti v souvislosti s akvizicemi budov BBC FILADELFIE, BBC BRUMLOVKA a BBC DELTA prostřednictvím dceřiných obchodní korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Valná hromada mateřské společnosti přijala dne 13. 4. 2016 rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu o 500 000 tis. Kč, tj. z částky 3 500 000 tis. Kč na částku 4 000 000 tis. Kč. Uvedené navýšení základního kapitálu je hlavním důvodem zvýšení vlastního kapitálu ve sledovaném období.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kursové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši -103 509 tis. Kč (minulé období -131 671 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje podíl 18,18 % na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., který ve sledovaném období odkoupil externí investor.

Mateřská společnost vykázala k 31. 12. 2015 držbu vlastních akcií ve výši 8 000 tis. Kč na řádku rozvahy A.I.2. – Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly. V průběhu roku 2016 byly tyto akcie odkoupeny hlavním akcionářem mateřské společnosti.

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly žádnou společností konsolidačního celku vypláceny řádné dividendy.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2015
Zákonné	0	0
Ostatní	1 870	2 021

Konsolidační skupina eviduje k 31. 12. 2016 na svých účtech rezervu na vratku DPH z majetku, který přestane být určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Za rok 2015 byla finančnímu úřadu vrácena část daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku ve výši 151 tis. Kč a zároveň byla v této výši rozpuštěna rezerva. Zbytek rezervy ve výši 1 870 tis. Kč bude rozpuštěn zároveň s dalšími vratkami DPH z majetku v následujících letech.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k 31. 12. 2016 činí 8 425 400 tis. Kč (minulé období 7 957 666 tis. Kč).

Nejvýznamnější položkou je nesplacená výše bankovního úvěru ve výši 7 178 944 tis. Kč (podrobnější informace v kapitole 13).

Konsolidační celek eviduje k 31. 12. 2016 přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 57 137 tis. Kč (minulé období 739 327 tis. Kč). Dále jsou zde evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 6 418 tis. Kč. Závazek je tvořen přijatými zápůjčkami.

Výrazné snížení závazků vůči akcionářům ve sledovaném období představuje kapitalizace těchto zápůjček formou navýšení základního kapitálu o 500 000 tis. Kč a dále částečné splacení zápůjček ve výši 135 000 tis. Kč.

Konsolidační skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří (3) měsíců. K 31. 12. 2016 byly evidovány složené kauce ve výši 43 485 tis. Kč.

Konsolidační skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1 138 679 tis. Kč plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2016 eviduje konsolidační skupina krátkodobé závazky ve výši 972 418 tis. Kč (minulé období 558 024 tis. Kč).

Mateřská společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25 % p.a. se splatností k 31. 12. 2017. Úrokové závazky jsou spláceny vždy za každé kalendářní čtvrtletí zpětně. Z celkové částky je odečteno 90 tis. Kč – hodnota nakoupených vlastních obligací. V minulém období jsou tyto obligace vykazovány vzhledem ke splatnosti v dlouhodobých závazcích.

Zde je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy v roce 2017, v hodnotě 162 066 tis. Kč.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 31 100 tis. Kč (minulé období 242 040 tis. Kč). Meziroční snížení je dáno zejména úhradou závazků k obchodní korporaci GEMO OLOMOUC, spol. s r.o., za stavební práce na vnitřní vestavbě v budově DELTA pro nájemce. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Na ostatních krátkodobých závazcích jsou z pohledu skupiny nevýznamné nebo trvale se opakující položky (závazky z měsíčních mezd k zaměstnancům a z toho vyplývající závazky ze zdravotního a sociálního zabezpečení).

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se opět o závazky stržené zaměstnancům z mezd a rovněž o vypočtenou, ale dosud nesplacenou daň z přidané hodnoty a závazky z daně z příjmů – celkem v hodnotě 11 515 tis. Kč.

K 31. 12. 2016 neměly obchodní korporace konsolidačního celku krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až v březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 177 481 tis. Kč.

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 21 805 tis. Kč.

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 14 891 tis. Kč (minulé období 56 622 tis. Kč) eviduje konsolidační skupina především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany. Meziroční pokles je dán zejména ukončením této finanční transakce ve společnosti BB C – Building DELTA, s.r.o.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Přehled přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině ke dni 31. 12. 2016

	částka v EUR k 31. 12. 2016 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)	Splátky do 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2017 do r. 2021	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	114 360	3 090 007	105 378	559 314	2 530 693
BB C – Building DELTA, s.r.o.	85 000	2 296 700	18 239	328 969	1 967 731
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	17 038	460 367	13 726	460 367	0
BB C – Building BETA, s.r.o.	24 290	656 316	24 723	656 316	0
BB C – Building A, s.r.o.	18 684	504 842	0	28 371	476 471
BB C – Building B, s.r.o.	12 316	332 778	0	0	332 778
Celkem	271 688	7 341 010	162 066	2 033 337	5 307 673

	částka v EUR k 31. 12. 2015 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31. 12. 2015 (v tis. Kč)	Splátky do 31. 12. 2016 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2017 do r. 2021	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	118 140	3 192 733	102 155	593 469	2 599 264
BB C – Building DELTA, s.r.o.	53 947	1 457 914	0	247 279	1 210 635
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	17 528	473 694	13 242	473 694	0
BB C – Building BETA, s.r.o.	25 185	680 625	24 187	680 625	0
Celkem	214 800	5 804 966	139 584	1 995 067	3 809 899

Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K 31. 12. 2016 eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 22 948 tis. Kč. Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší, a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr, časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k 31. 12. 2016 je 40 386 tis. Kč.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Mateřská společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k rozvahovému dni nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

Odložená daň

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 138 679 tis. Kč, který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Na období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 došlo ke zvýšení této položky o 228 132 tis. Kč.

Položky odložené daně	2016		2015	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
<i>Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku</i>	0	1 221 546	322	986 486
<i>Ostatní přechodné rozdíly:</i>				
<i>OP k pohledávkám</i>	0	0	0	0
<i>OP k dlouhodobému majetku</i>	2 660	0	0	0
<i>Rezervy</i>	355	0	384	0
<i>SWAP</i>	0	0	0	0
<i>Zajištění nederivátem</i>	29 789	0	30 886	0
<i>Daňová ztráta z minulých let</i>	50 063	0	44 669	0
Celkem	82 867	1 221 546	76 261	986 486
Netto		1 138 679		910 225

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k 31. 12. 2016 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31. 12. 2016 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financujícím projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou, jako má PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSERINVEST GROUP, a.s. x New Karolina Office Development, a.s.

„Project Support Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s., („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s., („dlužník“) a Raiffeisenbank a.s., („banka“) ze dne 24. 5. 2012 – zajištění úvěru ve výši 715 900 tis. Kč poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park. Záruka je až do výše 116 800 tis. Kč.

2) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building DELTA, s.r.o.

„Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („ručitel“) a Raiffeisenbank a.s., („banka“) ze dne 25. 8. 2015 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building DELTA, s.r.o., („dlužník“) ve výši 85 000 tis. eur za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodloužení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše 400 000 tis. Kč.

3) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building DELTA, s.r.o.

„Patronage Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building DELTA, s.r.o., („dlužník“) a Raiffeisenbank a.s., („banka“) ze dne 20. 8. 2015 – zajištění úvěru ve výši 85 000 tis. eur poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA.

4) RADIM PASSER x BB C – Building A, s.r.o. BB C – Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

„Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění“ mezi panem RADIMEM PASSEREM, BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o., („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s., („banka“) ze dne 31. 10. 2016. Jedná se o ručení za úvěry ze strany fyzické osoby.

B. NEPLATEBNÍ GARANCE

4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building ALPHA, s.r.o. x Komerční banka, a.s.

„Patronátní smlouva“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („investor“), BB C – Building ALPHA, s.r.o., („dlužník“) a Komerční bankou, a.s., („banka“) ze dne 7. 11. 2014. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building BETA, a.s. x Komerční banka, a.s.

„Patronátní smlouva“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („investor“), BB C – Building BETA, s.r.o., („dlužník“) a Komerční bankou, a.s., („banka“) ze dne 8. 12. 2015. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

C. JINÉ ZÁVAZKY

6) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ALD Automotive s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobily. Měsíční splátka činí celkem 140 tis. Kč bez DPH.

7) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 6 automobilů. Měsíční splátka činí celkem 151 tis. Kč bez DPH.

17. VÝNOSY

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

	2016		2015	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	666 592	0	420 631	0
Ostatní provozní výnosy	70 889	0	8 360	0
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	10 413	0	12 849	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	270 499	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	11 933	0	13 672	0
Ostatní finanční výnosy	67 890	0	14 774	0
Výnosy celkem	1 098 216	0	470 286	0

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2016	2015
	<i>Celkový počet zaměstnanců</i>	<i>Celkový počet zaměstnanců</i>
<i>Průměrný počet zaměstnanců</i>	49	41
<i>Mzdové náklady</i>	43 067	32 667
<i>Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění</i>	13 669	10 918
<i>Ostatní náklady</i>	683	597
<i>Osobní náklady celkem</i>	57 419	44 182

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby z prodeje služeb plynou zejména z pronájmu prostor a souvisejících služeb. Meziroční nárůst je způsoben především tržbami společnosti DELTA, která do konsolidovaného celku vstoupila až na konci roku 2015, tudíž tržby nejsou v minulém období zohledněny, a dále nákupem společností BBKA a BBKB. Tržby z dlouhodobého finančního majetku představují prodej minoritního podílu na společnosti BBC1 externímu investorovi.

Položka Služby v celkové výši 108 502 tis. Kč obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 266 276 tis. Kč a nákladové úroky ve výši 159 541 tis. Kč související především s úvěry na financování nemovitostí.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn za výkon funkce.

Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malík, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1% p.a. a dle smlouvy je termín splatnosti 31. 12. 2026.

Mateřská společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako dlouhodobé/krátkodobé pohledávky viz bod č. 5.

21. SOUDNÍ SPORY

Mateřská společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za obchodní korporací Metrostav a.s. z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1 532 tis. Kč (včetně souvisejících nákladů). K uvedené pohledávce byla z důvodu opatrnosti vytvořena opravná položka ve výši 100 % z její hodnoty. V průběhu rok 2016 bylo soudní řízení ukončeno a opravná položka zúčtována do daňově neúčinných nákladů.

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2016 hospodářský výsledek (zisk) před zdaněním ve výši 452 603 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 835 720 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2016 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V období 03/2017 byl pořízen 100% podíl ve společnosti BB C – Building D, s.r.o.

V období 04/2017 došlo k připsání finančních prostředků na bankovní účet dceřiné společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., z emise dluhopisů ve výši 2 000 000 tis. Kč splatné v roce 2023. Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., je ručitelem této emise.

Uzavřena smlouva o zápůjčce ve výši 1 945 000 tis. Kč mezi společnostmi PASSERINVEST FINANCE, a.s., (věřitel) a PASSERINVEST GROUP, a.s., (dlužník). Čerpání v období 04/2017. Takto získané prostředky budou mimo jiné použity na refinancování dluhopisů vykazovaných v položce rozvahy C.II.1.2., které jsou splatné k 31. 12. 2017.

V období 05/2017 realizován interní prodej společnosti BB C – Building G, a.s., (prodávající: akcionáři – fyzické osoby kupující PASSERINVEST GROUP, a.s.).

Sestaveno dne: 31. 5. 2017



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Sestavil: Jiří Braný



PASSERINVEST
GROUP

řet
my





KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
BB Centrum, Budova FILADELFIE
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz







PASSERINVEST

G R O U P