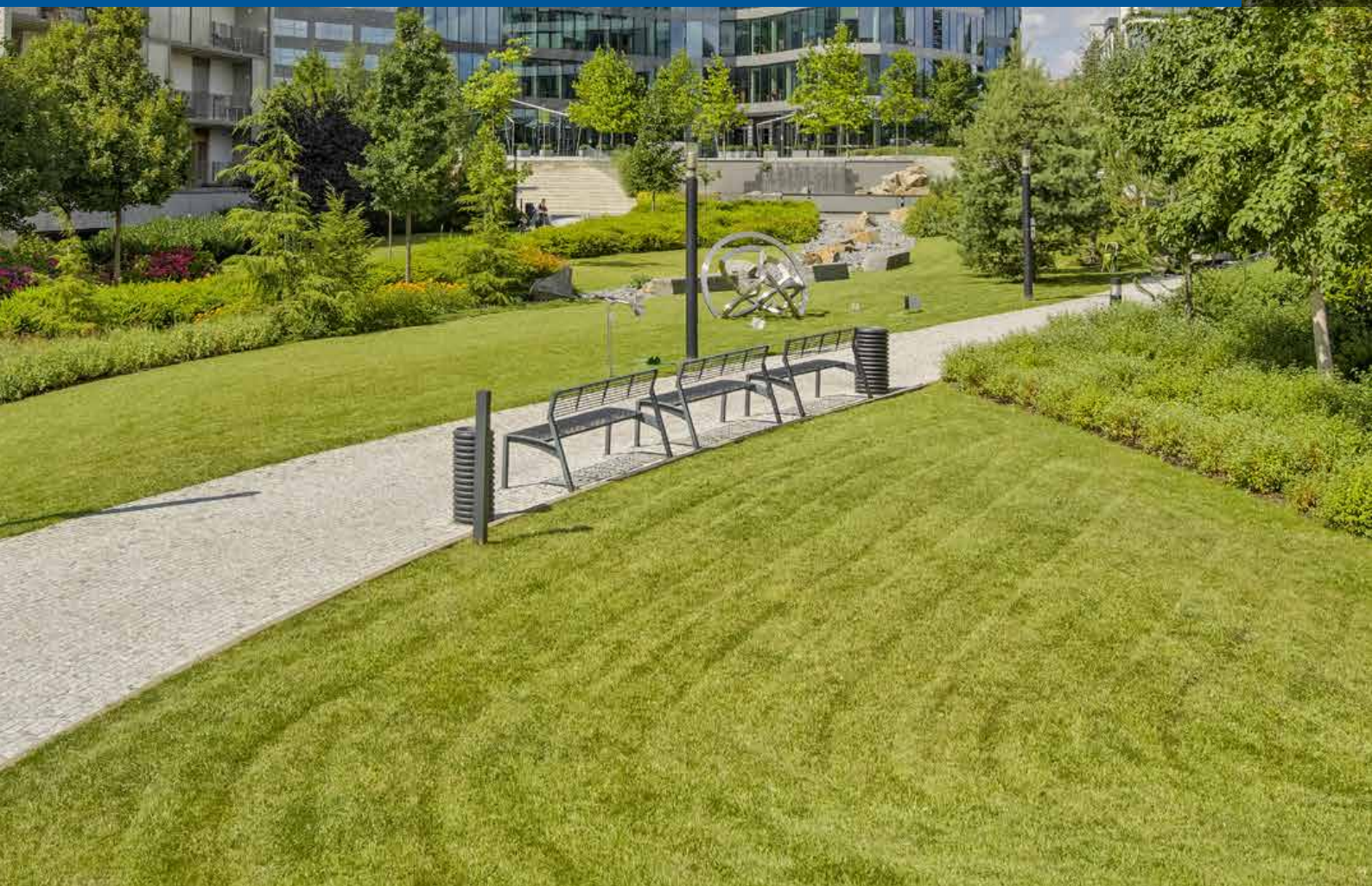




2016

VÝROČNÍ ZPRÁVA PASSERINVEST GROUP, a.s.





OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA	04
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	05
PŘEDSTAVENSTVO	07
DOZORČÍ RADA	08
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	09
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	11
Zhodnocení roku 2016	11
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	11
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	12
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	13
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	16
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	27
KONTAKT	50



ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA

PŘELOMOVÝ ROK 2016

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 Budova A a Budova 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 jedinečnou lokalitu v rámci středoevropského 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.

Radim Passer

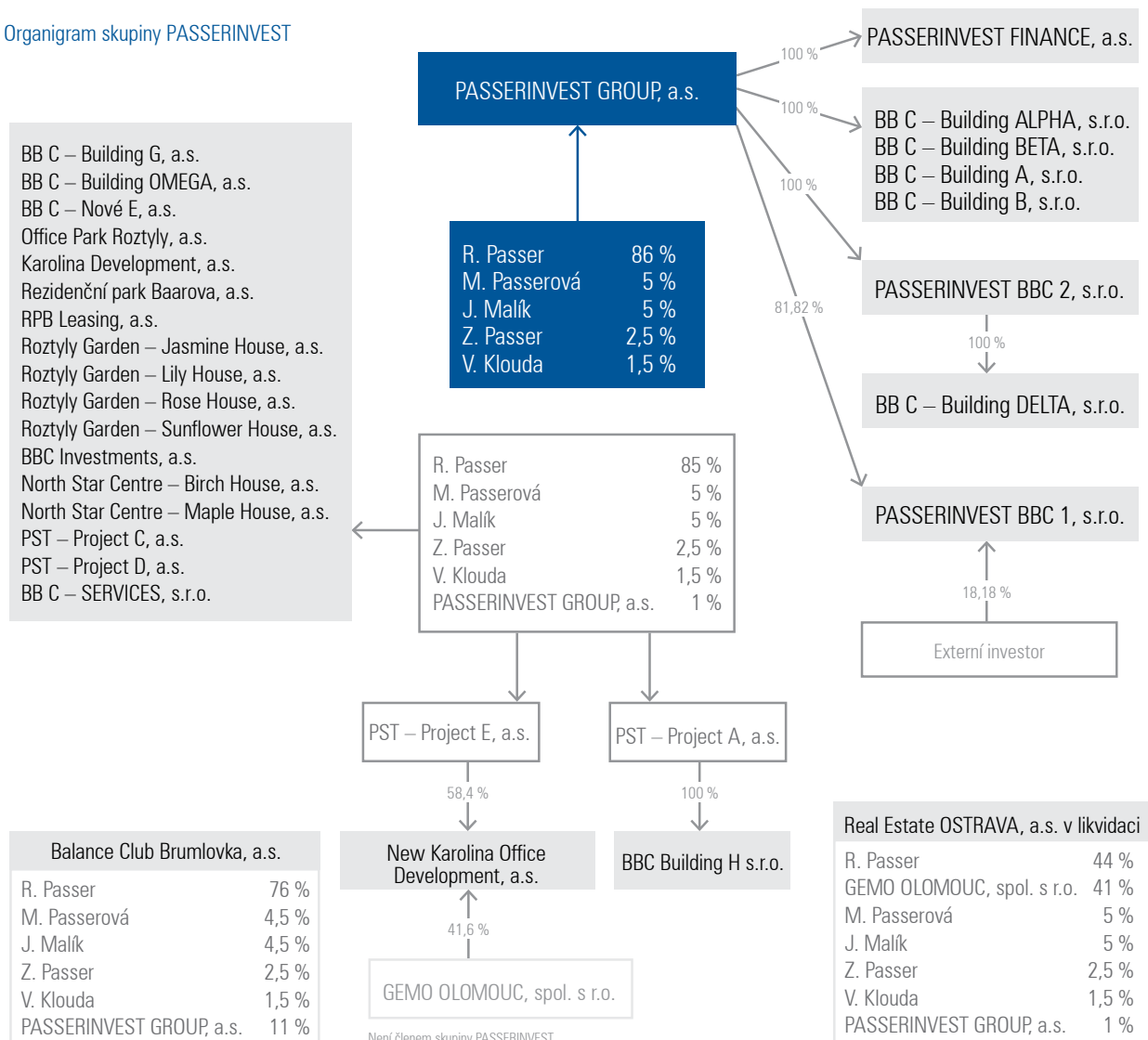
zakladatel a generální ředitel PASSERINVEST GROUP, a.s.

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

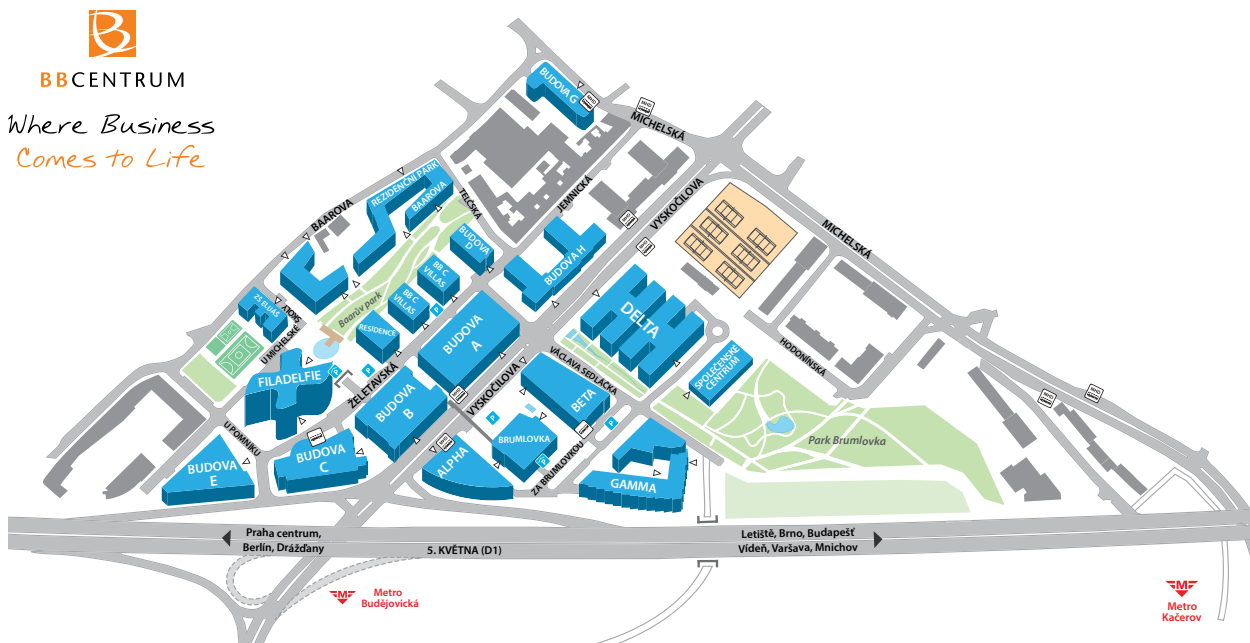
Obchodní firma:	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
Datum vzniku:	společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. října 1999
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 6173
Identifikační číslo:	26118963
Základní kapitál:	zapsaný k 31. 12. 2016 ve výši 4 000 000 000 Kč Dne 21. 1. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu z výše 800 000 000 Kč na výši 3 500 000 000 Kč. Dne 26. 4. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu na výši 4 000 000 000 Kč.
Internet:	www.passerinvest.cz

PASSERINVEST GROUP, a. s., je ryze česká developerská společnost, jejíž jméno je spojováno zejména s realizací multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4 – Michli. Tímto, svého druhu nejúspěšnějším a nejrozsáhlejším českým projektem, si společnost spadající do skupiny PASSERINVEST, která byla založena před 25 lety Radimem Passerem, vybuodovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům-uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. Kromě unikátního projektu BB Centra má PASSERINVEST GROUP ve svém portfoliu i administrativní budovu Nová Karolina Park, která tvoří jednu z hlavních částí nově urbanizovaného centra Ostravy.

Organigram skupiny PASSERINVEST



Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získala skupina PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- HP INC.
- O2 CZECH REPUBLIC
- SKUPINA ČEZ
- UNICREDIT BANK
- MICROSOFT

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva



DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady



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 realizována. 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.

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 bezesbýtku. 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.



Zhodnocení roku 2016

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. dosáhla v roce 2016 kladného výsledku hospodaření ve výši 82 340 tis. Kč (2015: 2 071 tis. Kč). Výsledek byl pozitivně ovlivněn zejména prodejem 18,18% podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. externímu investorovi.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2016	2015
Provozní výsledek hospodaření	-15 880	6 837
Finanční výsledek hospodaření	101 274	-2 118
Daň z příjmů	-3 054	-2 648
Výsledek hospodaření za účetní období	82 340	2 071

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním úkolem PASSERINVEST GROUP, a.s., zůstává i do budoucna 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, které se v této lokalitě nacházejí.

PASSERINVEST GROUP, a.s. plánuje i v roce 2017 pokračovat v nákupu dalších vybraných budov BB Centra a upevnit tím kontrolu nad řádným chodem tohoto administrativního komplexu.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA 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 19. 6. 2017



Radim Passer
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu 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 účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

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

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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](http://www.spaudit.cz)

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

strana 1 z 3

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 účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je vysoká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.

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

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně pochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali od data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat 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



2016

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)



OBSAH

1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	18
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	18
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	19
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	19
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	19
4.	PRÁVNÍ VZTAHY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	19
5.	PRÁVNÍ VZTAHY UZAVŘENÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A PROPOJENÝMI OSOBAMI	20
6.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	26
7.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	26
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	26
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	26

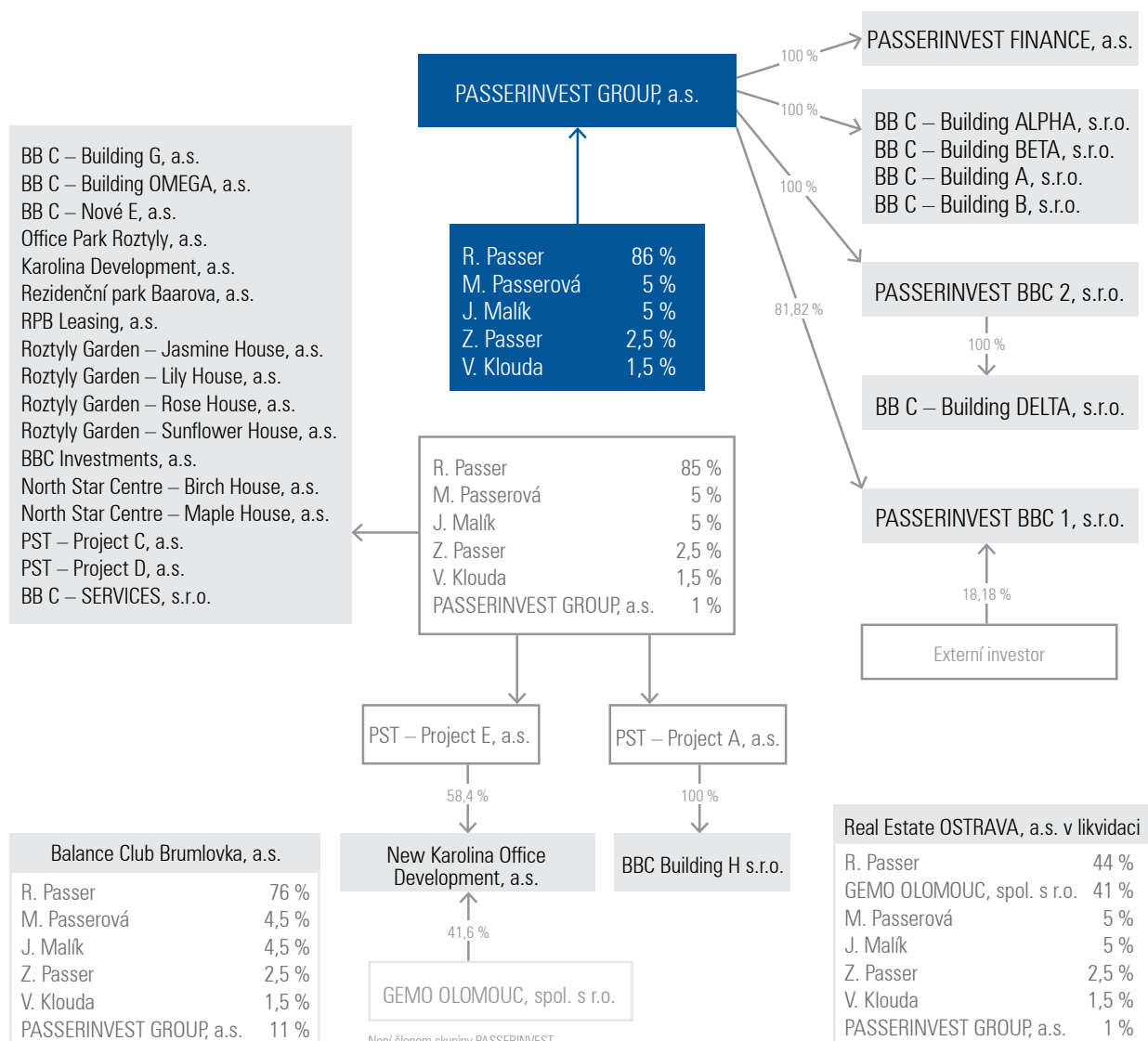


1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma:	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	26118963
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 6173
Základní kapitál Společnosti:	zapsaný k 31. 12. 2016 ve výši 4 000 000 000 Kč. Dne 21. 1. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu z výše 800 000 000 Kč na výši 3 500 000 000 Kč. Dne 26. 4. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu na výši 4 000 000 000 Kč.
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, listinná podoba
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	7. 10. 1999

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2016

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST



Změny ve struktuře podnikatelského seskupení v období od 1.1.2016 do 31. 12. 2016

- a) dne 4. 1. 2016 došlo k zápisu změny sídla firmy a jediného společníka (Společnosti) do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BB C – Building BETA, s.r.o.;
- b) dne 25. 4. 2016 valná hromada Společnosti (ve formě NZ) rozhodla o zvýšení základního kapitálu o 0,5 miliardy Kč, a to upsáním nových akcií původním akcionářům Společnosti kromě Společnosti jako akcionáře vlastních akcií, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 26. 4. 2016;
- c) dne 9. 8. 2016 prodala Společnost podíl ve výši 18,18% ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a to externímu investorovi Ing. Jaromíru Uhýrkovi;
- d) dne 8. 9. 2016 valná hromada společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (formou NZ) přijala nové znění společenské smlouvy, kde došlo ke sjednocení standardů tohoto dokumentu s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena;
- e) dne 14. 9. 2016 valná hromada Společnosti (formou NZ) přijala nové znění stanov, kde došlo ke sjednocení standardů tohoto dokumentu s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena;
- f) dne 19. 9. 2016 jednotlivé valné hromady společností (formou NZ) přijaly nová znění stanov či zakladatelských smluv společností, kde došlo ke sjednocení standardů těchto dokumentů s obdobnými dokumenty u společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena, a to konkrétně u společností Balance Club Brumlovka, a.s., BB C – Building G, a.s., BB C – Building OMEGA, a.s., BB C – Building DELTA, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., BBC Building H s.r.o., Rezidenční park Baarova, a.s., RPB Leasing, a.s., BBC Investments, a.s. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.;
- g) dne 29. 9. 2016 jednotlivé valné hromady společností (formou NZ) přijaly nová znění stanov či zakladatelských smluv společností, kde došlo ke sjednocení standardů těchto dokumentů s obdobnými dokumenty společností v podnikatelském seskupení spolu se změnou týkající se snížení počtu členů statutárního orgánu ze tří na jednoho člena, a to konkrétně u společností BB C – Nové E, a.s., BB C – SERVICES, s.r.o., Karolína Development, a.s., Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., Roztyly Garden – Lily House, a.s., Roztyly Garden – Rose House, a.s., Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., North Star Centre – Birch House, a.s., North Star Centre – Maple House, a.s., PST – Project A, a.s., PST – Project C, a.s., PST – Project D, a.s. a PST – Project E, a.s.;
- h) dne 23. 9. 2016 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. nově na BB C – Building DELTA, s.r.o.;
- i) dne 20. 10. 2016 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o nově založenou společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s.;
- j) dne 31. 10. 2016 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnosti BB C – Building A, s.r.o. a BB C – Building B, s.r.o.;
- k) dne 19. 12. 2016 prodala Společnost podíl vlastních akcií ve výši 0,2%, a to jednomu ze stávajících akcionářů panu Radimu Passerovi.

1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále ovládající (vlivnou) osobou ve společnostech PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. a RPB – Penthouse, a.s., u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., je ovládající osobou, jakožto jediný společník se 100% obchodním podílem ve společnostech S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o., kde nepřímo ovládající (vlivnou) osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli servisní organizace a částečného investora ostatním projektovým společnostem ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

3. Způsob a prostředky ovládnutí Společnosti

Přímo ovládající (vlivnou) osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, jakožto majoritní společník s 86% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

4. Právní vztahy uzavřené mezi společnostmi a ovládající (vlivnou) osobou

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2016

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 29. 6. 2015.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 2. 4. 2013, 19. 12. 2013, 25. 3. 2014, 24. 4. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
3. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (úvěrovaný) a panem Radimem Passerem (úvěrující) ze dne 30. 3. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2024.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016

1. Dohoda o uznání výše vzájemných závazků a pohledávek mezi Společností a panem Radimem Passerem (jako akcionářem Společnosti) ze dne 2. 2. 2016.
2. Smlouva o upsání akcií Společnosti, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (jako upisovatel) a ostatními akcionáři Společnosti (jako další upisovatelé) ze dne 25. 4. 2016.
3. Smlouva o převodu akcií (0,2% podílu tj. 16 kusů vlastních akcií Společnosti) mezi Společností (prodávající) a panem Radimem Passerem (kupující) ze dne 19. 12. 2016.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016

Plnění ve formě poskytnutí záruky nebyly uskutečněny.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2016

Ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnilo.

5. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2016

1. Nájemní smlouva ((17.NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově FILADELFIE) ze dne 25. 9. 2012, uzavřený mezi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (resp. jejím právním předchůdcem BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (pronajímatel) a Společností (nájemce), ve znění dodatků.
2. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building OMEGA, a.s., (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
3. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
6. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building G, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
7. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
8. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Office Park Roztyly, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
9. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. S-INVESTMENT, s.r.o. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
10. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. S-LEASING, s.r.o. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
11. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
12. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
13. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project A, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. RPB - Penthouse, a.s. (podnájemce) dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project C, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.

16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project D, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project E, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. RPB - Leasing, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BBC Investments, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Nové E, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Karolína Development, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Roztyly Garden – Sunflower House, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Roztyly Garden – Rose House, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Roztyly Garden – Lily House, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Roztyly Garden – Jasmine House, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a North Star Centre – Birch House, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a North Star Centre – Maple House, a.s. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Real Estate OSTRAVA, a.s. (dříve North Star Centre – Oak House, a.s.) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BBC Building H s.r.o. (podnájemce) ze dne 17. 9. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2015.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C - Building ALPHA, s.r.o. (podnájemce) ze dne 11. 11. 2014.
31. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (podnájemce) dne 16. 6. 2015.
32. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C - Building BETA, s.r.o. (podnájemce) ze dne 10. 12. 2015.
33. Patronage Agreement, uzavřená mezi předchozími společníky spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a spol. PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (investoři) a spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 20. 8. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 8.3.2016, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building DELTA, s.r.o. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 20. 8. 2015, ve znění pozdějších dodatků.
34. Subordination Agreement, uzavřená mezi předchozími společníky spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a spol. PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (subordinační věřitel) a spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 20. 8. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 8.3.2016, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building DELTA, s.r.o. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 20. 8. 2015, ve znění pozdějších dodatků.
35. Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění, uzavřená mezi Společností (patron) a spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (dlužník) ze dne 20. 8. 2015.
36. Patronátní smlouva, uzavřená mezi Společností (investor) a spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o. (dlužník) a Komerční banka, a.s. (věřitel) ze dne 7. 11. 2014, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o. (dlužník) a Komerční banka, a.s. (věřitel) ze dne 7. 11. 2014.
37. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (subordinační věřitel) a BB C – Building G, a.s. (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 20. 12. 2012, ve znění amendment No.1 ze dne 4. 2. 2013, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building G, a.s. (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 8. 12. 2012, ve znění dodatků.
38. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností a PST – Project E, a.s. (sponzoři) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi New Karolina Office Development, a.s. (dlužník) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatků.
39. Patronátní smlouva, uzavřená mezi Společností (investor) a spol. BB C - Building BETA, s.r.o. (dlužník) a Komerční banka, a.s. (věřitel) ze dne 8. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2015, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi spol. BB C - Building BETA, s.r.o. (dlužník) a Komerční banka, a.s. (věřitel) ze dne 8. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2015.
40. Dohoda o podřízení, uzavřená mezi Společností (podřízený věřitel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 22. 4. 2015, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (dlužník) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 22. 4. 2015.
41. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o. (objednatel) ze dne 14. 12. 2012.

42. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BB C - Building ALPHA, s.r.o. (objednatel) ze dne 16. 12. 2014.
43. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o (objednatel) a Společností (správce), ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2015.
44. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o. (objednatel) ze dne 3. 12. 2014.
45. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. BB C – Building BETA, s.r.o. (objednatel) ze dne 16. 12. 2015.
46. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi spol. BB C - Building BETA, s.r.o (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015.
47. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C - Building G, a.s. (objednatel) ze dne 16. 12. 2014.
48. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi spol. BB C - Building G, a.s. (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014.
49. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. BB C – Building G, a.s (objednatel) ze dne 11. 6. 2013.
50. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BBC Building H, s.r.o. (objednatel) ze dne 16. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2014.
51. Smlouva o správě majetku (49 – 46 bytových jednotek nacházející se v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle), uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BBC Investments, a.s. (objednatel) ze dne 18. 10. 2013.
52. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s. (objednatel) dne 1. 11. 2007, ve znění dodatků.
53. Smlouva o správě majetku (budovy BRUMLOVKA), uzavřená mezi Společností (správce) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.) (objednatel) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015.
54. Smlouva o poskytování property managementu (pro budovu BRUMLOVKA), uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.) (objednatel) ze dne 16. 12. 2014.
55. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva (pro budovu BRUMLOVKA), uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s.) (objednatel) ze dne 9. 12. 2013.
56. Smlouva o správě majetku (budovy FILADELFIE), uzavřená mezi spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015.
57. Smlouva o poskytování property managementu (pro budovu FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (objednatel) ze dne 16. 12. 2014.
58. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva (pro budovu FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (resp. jejím právním předchůdcem spol. BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (objednatel) ze dne 2. 8. 2013.
59. Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění dle Dohody o OKF záruce, uzavřená mezi Společností (sponzor) a spol. PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (resp. její právní předchůdce BB Centrum – FILADELFIE, a.s.) (dlužník) ze dne 24. 9. 2014.
60. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (objednatel) ze dne 6. 1. 2014.
61. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (objednatel) ze dne 11. 3. 2015.
62. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015.
63. Smlouva o poskytování projektového řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel 1) a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o (poskytovatel 2) a spol. New Karolina Office Development, a.s (objednatel) ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatků.
64. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel I.) a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. (zprostředkovatel II.) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (objednatel) ze dne 10. 1. 2013.
65. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (objednatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2015.
66. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – Building OMEGA, a.s. (objednatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatků.
67. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Office Park Roztyly, a.s. (objednatel) ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatků.
68. Dohoda o zprostředkování a projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. Real Estate OSTRAVA, a.s. (objednatel) ze dne 6. 5. 2014.
69. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Real Estate OSTRAVA, a.s. (objednatel) ze dne 23. 11. 2015.
70. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (objednatel) ze dne 21. 12. 2015.
71. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (objednatel) ze dne 7. 5. 2012.
72. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. RPB -Leasing, a.s. (objednatel) dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015.
73. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a spol. RPB - Leasing, a.s. (objednatel) ze dne 16. 12. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 4. 2014.
74. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PASSEINVEST BBC 2, s.r.o. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.

75. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – Nové E, a.s. (objednatel) ze dne 25. 3. 2015.
76. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. North Star Centre – Maple House, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
77. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. North Star Centre – Birch House, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
78. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. RPB - Penthouse, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
79. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016.
80. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PST – Project A, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
81. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PST – Project C, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
82. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PST – Project D, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
83. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PST – Project E, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
84. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Roztyly Garden – Jasmine House, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
85. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Roztyly Garden – Lily House, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
86. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Roztyly Garden – Rose House, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
87. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Roztyly Garden – Sunflower House, a.s. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
88. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. S-INVESTMENT, s.r.o. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
89. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. S-LEASING, s.r.o. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015.
90. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. Karolína Development, a.s. (objednatel) ze dne 21. 12. 2015.
91. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – Building G, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 20. 6. 2013 a ze dne 2. 12. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
92. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. Office Park Roztyly, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 4. 2013, 19. 4. 2013, 20. 6. 2013, 21. 11. 2013 a ze dne 6. 8. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
93. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – Building OMEGA, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 12. 2012, 18. 4. 2013, 25. 6. 2013, 23. 8. 2013, 29. 10. 2013, 26. 3. 2014, 15. 7. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
94. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. Karolína Development, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 19. 12. 2008 a ze dne 18. 7. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
95. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BBC Investments, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 20. 6. 2016, 19. 7. 2013 a ze dne 23. 4. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
96. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BBC Building H, s.r.o. ze dne 22. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026.
97. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PST – Project A, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
98. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PST – Project C, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
99. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (jako úvěrující) a spol. PST – Project D, a.s. (jako úvěrovaný) ze dne 24. 9. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026 spolu s poskytnutím možného úvěrového rámce.
100. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. PST – Project E, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

101. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. North Star Centre – Birch House, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 13. 8. 2013 a ze dne 16. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
102. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. Real Estate OSTRAVA, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce nebo zápůjčkách ze dne 2. 10. 2013, 19. 5. 2014 a ze dne 12. 9. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
103. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – SERVICES, s.r.o. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
104. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi spol. BB C – SERVICES, s.r.o. (jako úvěrovaný) a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (společníky BB C – SERVICES, s.r.o.) (jako úvěrující) ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2024.
105. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. Balance Club Brumlovka, a.s. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 14. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
106. Smlouva o zápůjčce, uzavřená mezi Společností (zapůjčitel) a spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o. (vydlužitel) ze dne 1. 10. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o zápůjčkách ze dne 11. 11. 2014 a ze dne 12. 11. 2014.
107. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – Building DELTA, s.r.o. ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
108. Smlouva o zápůjčce, uzavřená mezi Společností (zapůjčitel) a spol. BB C - Building BETA, s.r.o. (vydlužitel) ze dne 10. 12. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2025.
109. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. Rezidenční park Baarova a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři Rezidenční park Baarova, a.s.) ze dne 12. 5. 2010.
110. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. BB C – Building G, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři BB C – Building G, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
111. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. BB C – Building OMEGA, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři BB C – Building OMEGA, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
112. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. Balance Club Brumovka, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři Balance Club Brumlovka, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
113. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. PST – Project E, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři PST – Project E, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
114. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. Karolína Development, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři Karolína Development, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
115. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. Office Park Roztyly, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři Office Park Roztyly, a.s.) ze dne 17. 12. 2015.
116. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF, uzavřená mezi Společností a společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. ze dne 22. 12. 2015.
117. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF, uzavřená mezi Společností a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. ze dne 30. 3. 2015.
118. Smlouva o reklamě a propagaci, uzavřená mezi Společností (objednatel) a společností Balance Club Brumlovka, a.s. (poskytovatel) ze dne 30. 12. 2015.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2016

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PASSERINVEST FINANCE, a.s. (podnájemce) dne 20. 10. 2016.
2. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C – Building A, s.r.o. (podnájemce) dne 31. 10. 2016.
3. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C – Building B, s.r.o. (podnájemce) dne 31. 10. 2016.
4. Agreement on Confirmation of a Pledge Ownership Interest and Takeover od Obligations and Restrictions Arising Thereunder, uzavřená mezi BB C – Building DELTA, s.r.o. (dlužník) a stávajícím jediným společníkem Společnosti společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (zástavce) a předchozími společníky Společnosti (panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou a Společností) a Bankou ze dne 8.3.2016, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building DELTA, s.r.o. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 20.8.2015, ve znění dodatků.

5. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BB C - Building BETA, s.r.o. (objednatel) ze dne 11. 3. 2016.
6. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. PASSERINVEST FINANCE, a.s. (objednatel) ze dne 1. 11. 2016.
7. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – Building B, s.r.o. (objednatel) ze dne 1. 11. 2016.
8. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BB C - Building B, s.r.o. (objednatel) ze dne 16. 12. 2016.
9. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB C – Building A, s.r.o. (objednatel) ze dne 30. 12. 2016.
10. Smlouva o zápůjčce, uzavřená mezi Společností (zapůjčitel) a spol. BB C - Building A, s.r.o. (vydlužitel) ze dne 15. 11. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026.
11. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (juniovní věřitelé) a spol. BB C – Building A, s.r.o. a spol. BB C – Building B, s.r.o. (dlužníci) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (seniovní věřitel) ze dne 16. 12. 2016, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building A, s.r.o. a BB C – Building B, s.r.o. (dlužníci) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 16.12. 2016.
12. Cost Overrun Guarantee relating to Facilities Agreement, uzavřená mezi Společností (ručitel) a společností BB C – Building A, s.r.o. (dlužník) ze dne 16. 12. 2016, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building A, s.r.o. a BB C – Building B, s.r.o. (dlužníci) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 16.12. 2016.
13. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF, uzavřená mezi akcionáři společnosti Real Estate OSTRAVA, a.s. (Společnost a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.) a společností Real Estate OSTRAVA, a.s. ze dne 27. 12. 2016.
14. Dohoda o započtení pohledávek, uzavřená mezi společností Real Estate OSTRAVA, a.s. a Společností (akcionář Real Estate OSTRAVA, a.s.) ze dne 29. 12. 2016.
15. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C – Nové E, a.s. ze dne 1. 8. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026.
16. Smlouva o reklamně a propagaci mezi Společností a společností Balance Club Brumlovka, a.s. ze dne 30. 12. 2016.
17. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C - Building ALPHA, s.r.o. ze dne 28. 12. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 1. 10. 2015, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
18. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a spol. BB C - Building A, s.r.o. ze dne 28. 12. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 15. 11. 2016, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
19. Dohoda o úhradě parkovného (veřejné parkoviště Filadelfie) uzavřená mezi Společností (odběratel) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o. (poskytovatel) ze dne 1. 4. 2016.
20. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do OKF, uzavřená mezi Společností a společností BB C – Building BETA, s.r.o. ze dne 1. 10. 2016.
21. Dohoda o započtení pohledávek, uzavřená mezi společností BB C – Building BETA, s.r.o. a Společností (jediný společník BB C – Building BETA, s.r.o.) ze dne 1. 10. 2016.
22. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. BB C – Building G, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři BB C – Building G, a.s.) ze dne 1. 7. 2016.
23. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek, uzavřená mezi společností BB C – Building G, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři BB C – Building G, a.s.) ze dne 1. 7. 2016.
24. Smlouva o poskytnutí dobrovolných příplatku do OKF, uzavřená mezi spol. BBC Investments, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři BBC Investments, a.s.) ze dne 1. 7. 2016.
25. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek, uzavřená mezi společností BBC Investments, a.s. a Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou (jako akcionáři BBC Investments, a.s.) ze dne 1. 7. 2016.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2016

Plnění ve formě poskytnutí záruky ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnilo.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2016

Ostatní plnění ve výši 10 % vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnilo.

6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

Společnost nepřijala v posledním účetním období žádná jiná opatření ani neučinila žádné jiné úkony kromě těch, které jsou shora uvedeny. Veškeré vztahy mezi Společností a propojenými osobami vyplývající z podnikatelské činnosti Společnosti byly založeny jako dvoustranné vztahy se vzájemným plněním obou stran, byly uzavřeny za obvyklých podmínek a za dodržení zásad poctivého obchodního styku. Vedení Společnosti konstatuje, že z uvedených právních vztahů nevznikla Společnosti žádná újma.

7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Propojené společnosti jsou z převážné části sesterskými společnostmi ovládanými stejnou ovládající (vlivnou osobou), a to panem Radimem Passerem jakožto přímým majoritním akcionářem s akciovým podílem 85% (výjimky jsou shrnuty v části 1. této zprávy o vztazích). V obecné rovině tato struktura umožňuje, aby v případě nutnosti sesterské společnosti napomohly k řešení případných dočasných hospodářských obtíží jiné sesterské společnosti, avšak současně minimalizuje některá finanční rizika, jako např. riziko úpadku některého člena skupiny a jeho vlivu na ostatní členy skupiny a s tím související riziko finanční nestability. Tato struktura tak vylučuje riziko úplné závislosti sesterské společnosti na skupině, avšak současně umožňuje dosažení některých synergických účinků, např. úspory nákladů na marketing, řízení apod. Teoretickou nevýhodou takové struktury oproti přísně holdingové struktuře může být mírné oslabení subordinace jednotlivých sesterských společností. Lze tedy konstatovat, že výhody takového uspořádání převažují nad nevýhodami, a že pro Společnost z takového uspořádání neplynou nepřiměřená rizika.

8. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 5. žádné informace o cenách, popř. množstvích.

9. Čestné prohlášení

Prohlašujeme, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které nám byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti a byla předložena k přezkoumání dozorčí radě společnosti.

V Praze dne 19. 6. 2017

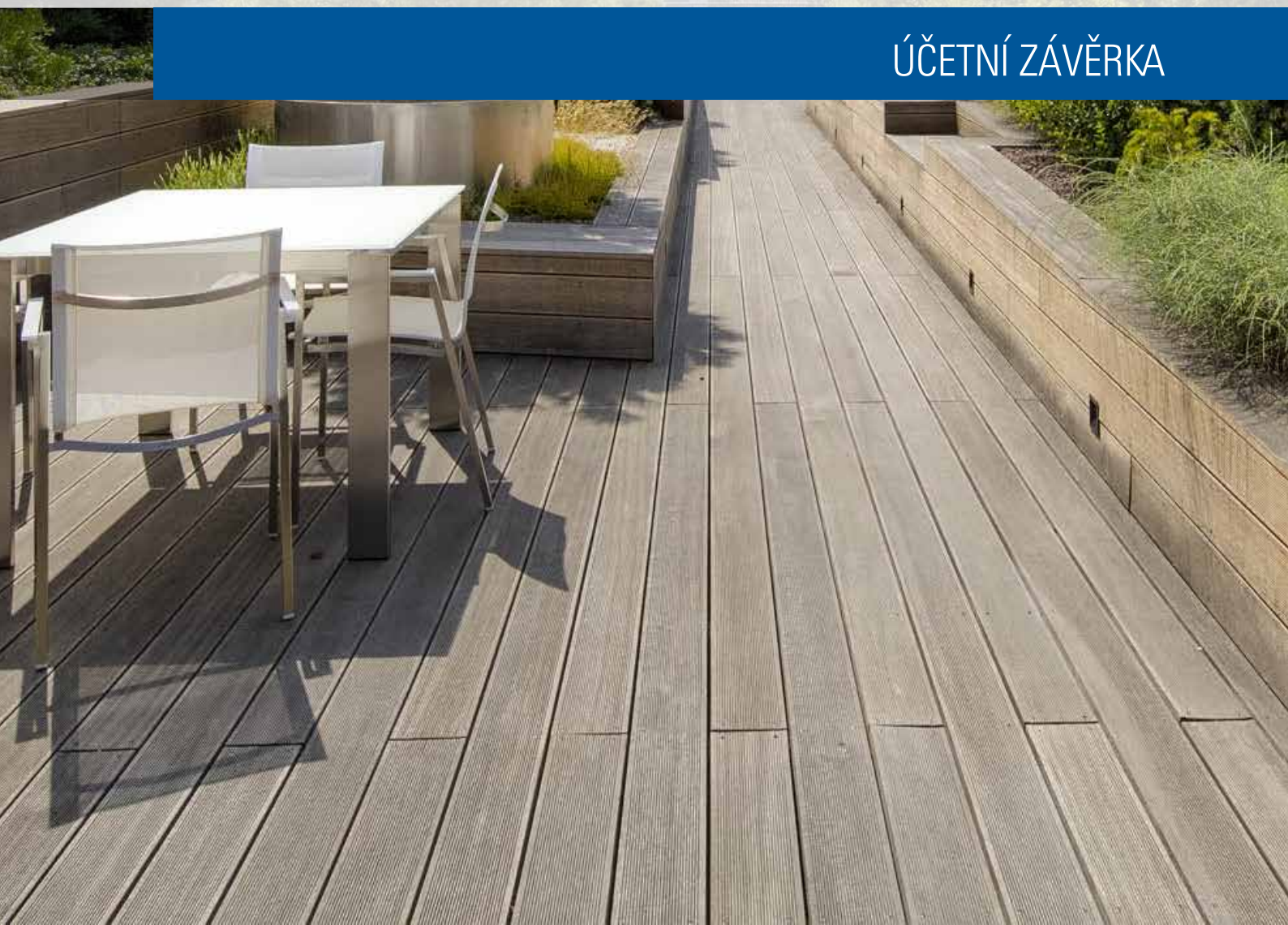


PASSERINVEST GROUP, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva



2016

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	29
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	33
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	35
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	35
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA A ÚČETNÍ PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	36
3. ÚČETNÍ METODY	36
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	36
b) Dlouhodobý hmotný majetek	37
c) Finanční majetek	37
d) Pohledávky	37
e) Deriváty	37
f) Vlastní kapitál	38
g) Cizí zdroje	38
h) Devizové operace	38
i) Použití odhadů	38
j) Účtování výnosů a nákladů	38
k) Daň z příjmů	38
l) Následné události	38
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	39
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	39
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	39
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	39
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	40
5. POHLEDÁVKY	43
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	43
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	43
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	43
9. VLASTNÍ KAPITÁL	44
10. REZERVY	44
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	44
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	45
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	45
14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	45
15. DERIVÁTY	45
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	45
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	45
18. VÝNOSY	46
19. OSOBNÍ NÁKLADY	47
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	47
21. SOUDNÍ SPORY	47
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	48
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	48
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	48

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	4 798 754	-27 383	4 771 371	4 882 959
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	4 469 747	-27 383	4 442 364	4 276 381
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	5 003	-2 199	2 804	1 786
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	950	-778	172	345
B.I.2.1.	Software	007	950	-778	172	345
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	3 458	-1 421	2 037	1 441
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	595	0	595	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	595	0	595	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	28 317	-25 184	3 133	4 428
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	418	-269	149	162
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017	418	-269	149	162
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	27 466	-24 915	2 551	2 612
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	0	433	433
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	0	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	1 221
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	1 221
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	4 436 427	0	4 436 427	4 270 167
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	3 242 015	0	3 242 015	2 756 855
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 194 412	0	1 194 412	1 513 312
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva	037	321 432	0	321 432	595 196
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	18 078	0	18 078	80 558
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	12 979	0	12 979	53 327
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049	12 979	0	12 979	53 005
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	322
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	5 099	0	5 099	27 231
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 910	0	1 910	18 125
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	749	0	749	6 110
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	2 440	0	2 440	2 996
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	521	0	521	4
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 547	0	1 547	2 955
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	72	0	72	37
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	300	0	300	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	303 354	0	303 354	514 638
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	99	0	99	207
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	303 255	0	303 255	514 431
D.	Časové rozlišení aktiv	074	7 575	0	7 575	11 382
D.1.	Náklady příštích období	075	7 569	0	7 569	11 382
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	6	0	6	0

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	4 771 371	4 882 959
A.	Vlastní kapitál	002	4 142 394	3 552 054
A.I.	Základní kapitál	003	4 000 000	3 492 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	800 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	0	-8 000
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006	0	2 700 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007		
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015	5 394	5 394
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	5 394	5 394
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	54 660	52 589
A.M.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	54 660	52 589
A.M.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	020		
A.M.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	021		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	022	82 340	2 071
A.M.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	023		
B. + C.	Cizí zdroje	024	628 725	1 329 348
B.	Rezervy	025		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	026		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	027		
B.3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	028		
B.4.	Ostatní rezervy	029		
C.	Závazky	030	628 725	1 329 348
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	63 555	1 315 955
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032	0	549 910
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	033		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034	0	549 910
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	038		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	039	57 137	713 982
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	040		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041		

Označ.	PASVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.9.	Závazky – ostatní	042	6 418	52 063
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	6 418	52 063
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045		
C.II.	Krátkodobé závazky	046	565 170	13 393
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047	549 910	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	048		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049	549 910	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	1	1
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	1 986	1 712
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	054		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	055		
C.II.8.	Závazky ostatní	056	13 273	11 680
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	058		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	2 405	2 145
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060	1 211	1 103
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	061	5 719	6 205
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	1 315	1 203
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	2 623	1 024
D.	Časové rozlišení	064	252	1 557
D.1.	Výdaje příštích období	065	252	1 377
D.2.	Výnosy příštích období	066	0	180

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	94 715	98 326
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	41 205	39 291
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	3 303	3 430
A.3.	Služby	006	37 902	35 861
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007		
C.	Aktivace	008		
D.	Osobní náklady	009	57 419	44 182
D.1.	Mzdové náklady	010	43 067	32 667
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	14 352	11 515
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	13 669	10 918
D.2.2.	Ostatní náklady	013	683	597
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	890	3 456
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	2 423	2 690
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	2 423	2 690
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-1 533	766
III.	Ostatní provozní výnosy	020	67 426	31
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	67 426	31
F.	Ostatní provozní náklady	024	78 507	4 591
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	482	220
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	78 025	4 371
*	Provozní výsledek hospodaření	030	-15 880	6 837
M.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	270 499	15 650
M.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	270 499	15 650
M.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	188 411	1 786
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	52 493	29 039
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	52 493	29 039
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041		
I.	Úprav hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	29 132	30 349
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	262	1 479
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	28 870	28 870
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	12 205	1 126
K.	Ostatní finanční náklady	047	16 380	15 798
*	Finanční výsledek hospodaření	048	101 274	-2 118
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	85 394	4 719
L.	Daň z příjmů	050	3 054	2 648
L.1.	– splatná	051	2 732	2 999
L.2.	– odložená	052	322	-351
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	82 340	2 071
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	82 340	2 071
*	Čistý obrat za účetní období	056	497 338	144 172

1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

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

Hlavním předmětem její činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 Živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost poskytuje služby project management, property management, asset management, zprostředkování pronájmu a prodeje nemovitostí a financování projektových obchodní korporací v rámci skupiny formou poskytování úvěrů a zápůjček.

Ve sledovaném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Ke dni 14. 9. 2016 došlo ke snížení počtu členů statutárního orgánu a v této souvislosti byli dne 19.9.2016 z OR vymazáni členové představenstva Vladimír Klouda, Martin Unger a Ondřej Plocek.

Na základě rozhodnutí Řádné valné hromady ze dne 23. 1. 2015 bylo dne 21. 1. 2016 ve Veřejném rejstříku zapsáno navýšení základního kapitálu společnosti na částku 3 500 000 tis. Kč. Základní kapitál se po tomto navýšení skládal celkem ze 7 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 500 000 Kč.

Dne 13. 4. 2016 rozhodla valná hromada za účasti notáře o dalším navýšení základního kapitálu a to o 500 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 4 000 000 tis. Kč. Tato skutečnost byla zapsána do Veřejného rejstříku ke dni 26. 4. 2016.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

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

Ve sledovaném období došlo k prodeji vlastních akcií společnosti v nominální hodnotě 8 000 tis. Kč majoritnímu akcionáři panu Radimu Passerovi.

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

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2016:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Mgr. Ing. Tomáš Zimčík

V obchodní korporaci vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost má zaměstnance.

Společnost se skládá z následujících úseků:

Obchodní oddělení, Marketing, HR, Office management, Controlling, Projektové oddělení, Property management, Finanční oddělení, Projektové Financování, Právní oddělení, Recepce a kancelář předsedy představenstva. Podrobněji je organizační struktura firmy uvedena ve Výroční zprávě.

Orgány společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31. 12. 2016 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ 26118963) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 05496446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 28198212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 04172108)
 - a) BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (IČ: 04628543)
- 5) BB C – Building ALPHA, s.r.o. (IČ: 29048915)
- 6) BB C – Building BETA, s.r.o. (IČ: 27598632)
- 7) BB C – Building A, s.r.o. (IČ: 25147072)
- 8) BB C – Building B, s.r.o. (IČ: 25133900)

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 obchodních 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.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2016

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2016 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	29 842	1 222 645
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-398	1 250 466
BB C – Building DELTA, s.r.o.	-6 518	1 252 936
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	-23 395	95 369
BB C – Building BETA, s.r.o.	336 775	800 215
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	-44	1 956
BB C – Building A, s.r.o.	-16 560	-16 247
BB C – Building B, s.r.o.	-12 890	-12 093

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA A ÚČETNÍ PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2016 a 2015 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	3–5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek 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 společnosti.

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

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

	Počet let (od--do)
Stavby	30–60
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	2–15

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé zápůjčky. 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 vykázané 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 společnost 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 přečenují 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) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané ve Veřejném rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje 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.

g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení 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.

h) 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.

i) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Některé výnosy, především ty z projektového řízení, ale mohou být realizovány až po dosažení určitých milníků v realizovaném projektu. Z hlediska opatrného vykazování nákladů a výnosů je tedy nelze do výnosů zahrnout před datem dosažení tohoto milníku (například získání bankovního financování nebo dosažení určitého procenta obsazenosti projektu nájemci), protože existuje reálná možnost, že tohoto milníku nebude dosaženo vůbec, stavba bude muset být financována z vlastních zdrojů a k výplatě odměny z řízení projektu vůbec nedojde.

Hlavní činností společnosti je project management, property management, asset management a zajištění pronájmu bytových a nebytových prostor. Výnosy z hlavní činnosti se fakturují převážně měsíčně zpětně.

k) 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.

l) Následné události

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

m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období
Společnost neprovedla žádné jiné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	950				950
Jiný DNM	2 531	1 098	-171		3 458
Nedokončený DNM	0	595			595
Celkem 2016	3 481	1 693	-171		5 003
Celkem 2015	3 502	259	-280		3 481

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-605	-173				-778		172
Jiný DNM	-1 090	-502		171		-1 421		2 037
Nedokončený DNM	0							595
Celkem 2016	-1 695	-675		171		-2 199		2 804
Celkem 2015	-1 220	-755		280		-1 695		1 786

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	418				418
Samostatné movité věci	25 840	1 674	48		27 466
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM	1 221			1 221	0
Celkem 2016	27 912	1 674	48		28 317
Celkem 2015	26 623	1 337	48		27 912

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-256	-13				-269		149
Samostatné movité věci	-23 228	-1 736		49		-24 915		2 551
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na DHM	0					0		0
Celkem 2016	-23 484	-1 749	0	49	0	-25 184		3 133
Celkem 2015	-21 598	-1 935	0	48	0	-23 484		4 428

Společnost eviduje k 31. 12. 2016 leasingové smlouvy na pronájem automobilů.

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	2 756 855	1 025 333	-540 173		3 242 015
Zápůjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	1 513 312	197 044	-515 944		1 194 412
Jiný dlouhodobý finanční majetek	0				0
Celkem 2016	4 270 167	1 222 377	-1 056 117		4 436 427
Celkem 2015	975 978	4 345 221	-1 051 032		4 270 167

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2016 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	81,82
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
BB C – Building BETA, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
BB C – Building A, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
BB C – Building B, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní prostřednictvím obchodní korporace PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o. a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (vlastník obchodní korporace BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.) komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michli. Dále vlastní společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny.

Společnost vykazuje výše uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§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.

Přírůstek ve výši 1.025.333 tis. Kč představuje nákup akcií a podílů v různých obchodních korporacích a dále příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině.

Nejvýznamnější přírůstky v roce 2015 (nákupy podílů):

- 10. prosince 2015 byl zakoupen 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building BETA, s.r.o. (30 234 tis. Kč). Nákupy byly uskutečněny za běžné tržní ceny.
- 27. října 2015 byl zakoupen 10% podíl v obchodní korporaci Balance Club Brumlovka, a.s. (2 500 tis. Kč). Celkem společnost vlastní 11% podíl v Balance Clubu Brumlovka, a.s.
- Dne 22. prosince 2015 dceřiná obchodní korporace PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. nakoupila 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building DELTA, s.r.o.

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

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (1 432 557 tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (1 565 500 tis. Kč)

Nejvýznamnější úbytky dlouhodobého finančního majetku:

BB C – Building DELTA, s.r.o. (1 786 tis. Kč) – prodej 1% podílu
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (377 108 tis. Kč) – redukce (výplata) z ostatních kapitálových fondů

Nejvýznamnější přírůstky v roce 2016 (nákupy podílů):

- 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 dne 20. října 2016 byla zapsána do obchodního rejstříku dceřiná obchodní korporace PASSERINVEST FINANCE se základní 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

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 č.p. 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 č.p. 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 č.p. 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 č.p. 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

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 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, 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 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, 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.

B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Dlužník	2016	2015	Subordinace (A/N)
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	229 670	229 713	A
PST – Project E, a.s.	215 013	214 856	N
PST – Project A, a.s.	213 186	195 000	N
Office Park Roztyly, a.s.	180 467	149 870	N
BB C – Building OMEGA, a.s.	70 255	60 020	N
BB C – Building A, s.r.o.	69 805	0	A
BB C – Building G, a.s.	69 380	81 723	A
BBC – Investments, a.s.	54 864	81 711	A
BB C - SERVICES, s.r.o.	34 647	34 628	N
PST – Project D, a.s.	32 300	2 300	N
PST – Project C, a.s.	19 465	16 750	N
North Star Centre – Birch House, a.s.	5 260	1 510	N
Nové E, a.s.	100	0	N
BB C – Building DELTA, s.r.o.	0	284	-
Real Estate OSTRAVA, a.s.	0	32 568	-
Balance Club Brumlovka, a.s.	0	660	-
BB C – Building BETA, s.r.o.	0	411 719	-
Celkem	1 194 412	1 513 312	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto zápůjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky), který má zástavu na nemovitostech, a tyto jsou úročeny sazbou 7,5% p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodní korporace seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček 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

K 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) společnost neneviduje pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů.

C.II.1. Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba. Zde jsou evidovány nezaplacené úroky ze zápůjčky společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o. určené ke kapitalizaci k datu 1. 1. 2017. Hodnota činí k rozvahovému dni 12 979 tis. Kč.

V minulém období zde byly evidovány nezaplacené úroky ze zápůjček níže uvedených společnosti zkapitalizované v roce 2016

Dlužník	Položka	tis. Kč
Balance Club Brumlovka, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	5
BB C – Building G, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	14 677
BB C Investments, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	3 111
BB C – SERVICES, s.r.o.	úroky z úvěru a zápůjčky	18
Karolina Development, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	2
Nort Star Centre – Birch House, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	1
Office park Roztyly, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	28 097
BB C – Building OMEGA, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	6 735
PST – Project A, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	186
PST – Project C, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	15
PST – Project D, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	1
PST – Project E, a.s.	úroky z úvěru a zápůjčky	157
CELKEM		53 005

Krátkodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba představují úroky z poskytnutých zápůjček a úvěrů (viz předchozí bod - Dlouhodobý finanční majetek). Celková hodnota činí 749 tis. Kč. Veškeré tyto úroky byly splaceny do data zpracování účetní závěrky.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace tržeb z hlavní činnosti.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	766	7 660	0	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 způsobené závažnou vadou díla. V průběhu rok 2016 bylo soudní řízení ukončeno a opravná položka zúčtována do daňově neúčinných nákladů.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2016 činí 303 354 tis. Kč (31. 12. 2015 – 514 683 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 7 569 tis. Kč.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií	1 600	5 400		7 000	1 000		8 000
Základní kapitál	800 000	2 700 000		3 500 000	500 000		4 000 000
Rezervní fond	4 920	474		5 394			5 394
Statutární a ostatní fondy	8 000		8 000	0			0
Vlastní akcie a podíly	-8 000			-8 000	8 000		0
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	35 570	17 019		52 589	2 071		54 660
Výsledek hospodaření běžného účetního období	9 494			2 071			82 340
Vlastní kapitál	849 984			3 552 054			4 142 394

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

Akcionáři rozhodli na valné hromadě, konané dne 23. 12. 2015, o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5 400 ks akcií s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus na o 2 700 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3 500 000 tis. Kč. tato skutečnost byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 21. 1. 2016. Vzhledem k datu zápisu navýšení základního kapitálu do Veřejného rejstříku k datu 26. 1. 2016 je v rozvaze k 31. 12. 2015 uváděno navýšení v řádce A.I.3. – Změny základního kapitálu.

Dne 13. 4. 2016 rozhodla valná hromada o dalším navýšení základního kapitálu a to o 500 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 4 000 000 tis. Kč.

Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Ve sledovaném období došlo k prodeji vlastních akcií společnosti v nominální hodnotě 8 000 tis. Kč majoritnímu akcionáři panu Radimu Passerovi.

Výsledek hospodaření za rok 2015 ve výši 2 071 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vedení společnosti doporučí valné hromadě rozdělení výsledku hospodaření za rok 2016 následovně. Hospodářský výsledek roku 2016 ve výši 82 340 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let. Dále bude zůstatek účtu 421 – Zákonný rezervní fond ve výši 5 394 tis. Kč převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dividendy nebyly v roce 2014, 2015 ani 2016 vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) v účetnictví žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé zápůjčky a úvěry od akcionářů společnosti k 31. 12. 2016 ve výši 63 555 tis. Kč. (2015 – 766 045 tis. Kč). Zápůjčky jsou podrobně popsány v bodu 20.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25 % p.a. a se splatností k 31. 12. 2017. Úrokové závazky jsou spláceny vždy zpětně za každé kalendářní čtvrtletí. Vzhledem k uvedenému datu splatnosti jsou závazky z dluhopisů (na rozdíl od minulých období) uváděny jako krátkodobé.

K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 neevidovala společnost žádné krátkodobé závazky více než 90 dnů po lhůtě splatnosti.

K 31. 12. 2016 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Krátkodobé závazky jsou běžného charakteru, vzhledem k bilanční sumě společnosti nejsou významné a není tedy potřeba je detailně charakterizovat.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 (ani k 31. 12. 2015) žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o faktury došlé v roce 2017, které nákladově patří do roku 2016. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 252 tis. Kč.

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni vykazuje účet nulovou hodnotu. V minulém období zahrnuje především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr – 180 tis. Kč.

15. DERIVÁTY

Společnost nemá k 31. 12. 2016 uzavřeny žádné derivátové operace, což je doloženo bankovní konfirmací.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31. 12. 2016 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

Společnost dosáhla za kalendářní rok 2016 zisku před zdaněním ve výši 85 394 tis. Kč a vykázala splatnou daň z příjmů ve výši 2 732 tis. Kč.

Společnost eviduje odloženou daňovou pohledávku, o které z důvodu opatrnosti neúčtuje. Ve sledovaném období byl do nákladů zúčtován stav odložené daňové pohledávky na konci minulého období ve výši 322 tis. Kč.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla 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 financující 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. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle 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 Nová 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).

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

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.

18. VÝNOSY

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

	2015		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	98 326	0	94 715	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	31	0	67 426	0
Tržby z prodeje CP a podílů*	15 650	0	270 499	0
Výnosové úroky**	29 039	0	52 493	0
Ostatní finanční výnosy	1 126	0	12 205	0
Výnosy celkem	144 172	0	497 338	0

*V roce 2015 se jedná o tržby z prodeje 1% podílu v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. V roce 2016 se jedná o prodej podílu 18,18 % na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. externímu investorovi.

** Jedná se o úroky z úvěrů a zápůjček obchodním korporacím ve skupině.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

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

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2016 a 2015 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn statutárních orgánů.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Radim Passer	31. 12. 2026	653 923	51 806
Ing. Jan Malík	31. 12. 2026	40 057	4 945
Marie Passerová	31. 12. 2026	40 055	3 569
Zbyněk Passer	31. 12. 2026	20 004	1 762
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2026	12 006	1 473
Celkem		766 045	63 555

Jedná se o dlouhodobé zápůjčky akcionářů do společnosti. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1% p.a.

Zápůjčky k majoritním akcionářům jednajícím ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány na řádku rozvahy C .I. 6. – Závazky ovládaná nebo ovládající osoba. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malík, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány na řádku rozvahy C. I. 9.1. – Závazky ke spřízněným osobám.

Společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované dle charakteru jako krátkodobé, případně dlouhodobé pohledávky viz. bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

21. SOUDNÍ SPORY

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. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou provozních výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 94 715 tis. Kč (2015 – 98 326 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí. Dominantní jednorázovou výnosovou položkou je tržby z prodeje části podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. externími investory ve výši 270 499 tis. Kč.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2015	2016
Povinný audit účetní závěrky	195	230
Jiné ověřovací služby	0	0
Daňové poradenství	102	0
Jiné neauditorské služby	120	203
Celkem	417	433

Přehled ostatních významných položek nákladů výše neuvedených (v tis. Kč)

	2015	2016
Služby spojené s nájmem	962	1 373
Nájemné	8 522	8 462
Právní služby	5 700	7 295
Odborné služby – inženýrské služby, příprava studií	405	6
Účetní a ekonomické poradenství	312	252
Úroky z dluhopisů	28 870	28 870
Ostatní finanční náklady	15 798	16 380
Celkem významné položky	60 569	62 638

Přehled ostatních významných položek výnosů (v tis. Kč):

	2015	2016
Projektové řízení	35 584	14 281
Property management (správní služby)	13 968	16 650
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	16 924	9 225
Asset management	31 059	53 483
Kurzové zisky	794	3 714
Výnosové úroky	29 039	52 493
Celkem významné položky	127 368	149 846

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2016 zisk před zdaněním ve výši 85 394 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 142 394 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2016 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

24. 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 společností 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.

Sestaveno dne: 23. 5. 2017



Radim Passer, předseda představenstva



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 GROUP, a.s.