

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA

2018



PASSERINVEST
G R O U P



UniCredit Bank

UniCredit

B CENTRUM

I. ÚVOD

SLOVO RADIMA PASSERA

Rok 2018 přinesl řadu významných investic. Na počátku roku jsme pokračovali ve strategii zpětného odkupu budov v areálu BB Centra a do našeho vlastnictví získali budovy Villas. Doplnili jsme tak portfolio objektů takto získaných od roku 2014 – budov Alpha, Beta, Budovy A, Budovy B a Budovy D. V tomto roce jsme také oslavili 20. výročí od otevření první administrativní budovy v BB Centru, Budovy C, a prvního nájemce, společnost Hewlett-Packard, která zde dodnes sídlí. Z obchodního hlediska jsem velmi rád, že se podařilo pronajmout kancelářské prostory v BB Centru z 99 %. Velkého úspěchu jsme dosáhli i v ostravském projektu Nová Karolina Park, kde se celková obsazenost zvýšila na 86 %. Nedílnou součástí naší strategie urbanistického developera je dlouhodobě udržitelný přístup ve všech lokalitách, kde působíme. Kultivace a rozvoj veřejného prostoru je směr, kterým se rozhodně chceme ubírat. A to jak v BB Centru, aby jej mohli i nadále plnohodnotně využívat lidé, kteří zde pracují, bydlí nebo jej navštěvují, tak i v rozvojovém území Nových Roztyl. V roce 2018 jsme v rámci areálu BB Centra vybudovali centrální Náměstí Brumlovka, atletický stadion a budovu školního pavilonu. Zároveň jsme



kompletně zrekonstruovali Budovu A, která se ke konci roku 2018 stala novým sídlem společnosti MONETA Money Bank. V lokalitě Nových Roztyl jsme zkultivovali další část parku pro širokou veřejnost a upravili další plochy, které byly občanům a návštěvníkům Krčského lesa doposud nepřístupné. Jsem Pánu Bohu nesmírně vděčný, že mohu vykonávat tuto práci, která mě nesmírně baví, a zároveň jsem si vědom, že rozvoj našeho podnikání by nebylo možné zajistit bez profesionálního týmu kolegyň a kolegů napříč všemi profesními obory, kterými naše firma disponuje.

Radim Passer
Founder & CEO
PASSERINVEST GROUP, a.s.

OBSAH

I. ÚVOD

SLOVO RADIMA PASSERA	4
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2018	7
OCENĚNÍ	10
POPIS SKUPINY	12
ORGANIGRAM	13

II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

PRAŽSKÉ BB CENTRUM A OSTRAVSKÝ PROJEKT NOVÁ KAROLINA PARK	14
BUDOVY BB CENTRA	18
BUDOVA NOVÁ KAROLINA PARK	30
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.	31
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.	31
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST	32
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.	33
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	46
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	48
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2018	52
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	77
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ	78

III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BB CENTRUM – HISTORIE, PŘÍLEŽITOSTI	80
NOVÉ ROZTYLY	81

IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	82
NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST	88
KONTAKT	90

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2018

Kompletní
rekonstrukce
Budovy A



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2018

Podpis nájemní
smlouvy s MONETA
Money Bank na 100%
pronájem Budovy A

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2018

100% obsazenost
budovy Alpha

Kompletní
rekonstrukce
Budovy D

Nová Karolina Park
v Ostravě – pronájem
3 000 m² kanceláří
společnosti Verizon

OCENĚNÍ

PASSERINVEST GROUP
– 6. místo v žebříčku 100
nejobdivovanějších firem
České republiky
(CZECH TOP 100)

100 obdivovaných firem České republiky roku 2018

PASSERINVEST
GROUP

Společnost
PASSERINVEST GROUP, a.s.

se umístila na 6. místě v žebříčku
100 obdivovaných firem České republiky
roku 2018

Ing. Jan Struž
předseda
CZECH TOP 100

**BEST OF REALTY
NEJLEPŠÍ Z REALIT
2018**
20th edition of the competition | 20. ročník soutěže

Passerinvest Group a.s.
Budova A (BB Centrum)
2. místo | 2nd place
Rekonstruované kancelářské budovy | Reconstructed Offices

Pořadatel soutěže: BEST OF REALTY, s.r.o. IČ: 26773643 www.bestofrealty.com
Generální partner: ČESKÁ spořitelna | Korporátní bankovníctví
Předseda poroty: Ing. Pavel Kühn

Budova A – 2. místo
v soutěži Best of
Realty 2018 v kategorii
Rekonstruované
kanceláře

PASSERINVEST GROUP
– Nejobdivovanější
firma v oblasti
nemovitostí
(CZECH TOP 100)

POPIS SKUPINY

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato výroční zpráva, jsou dále označovány jako Konsolidovaná Skupina nebo také jako konsolidační celek. Tyto společnosti jsou základem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této výroční zprávě označeno jako Koncern PASSERINVEST.

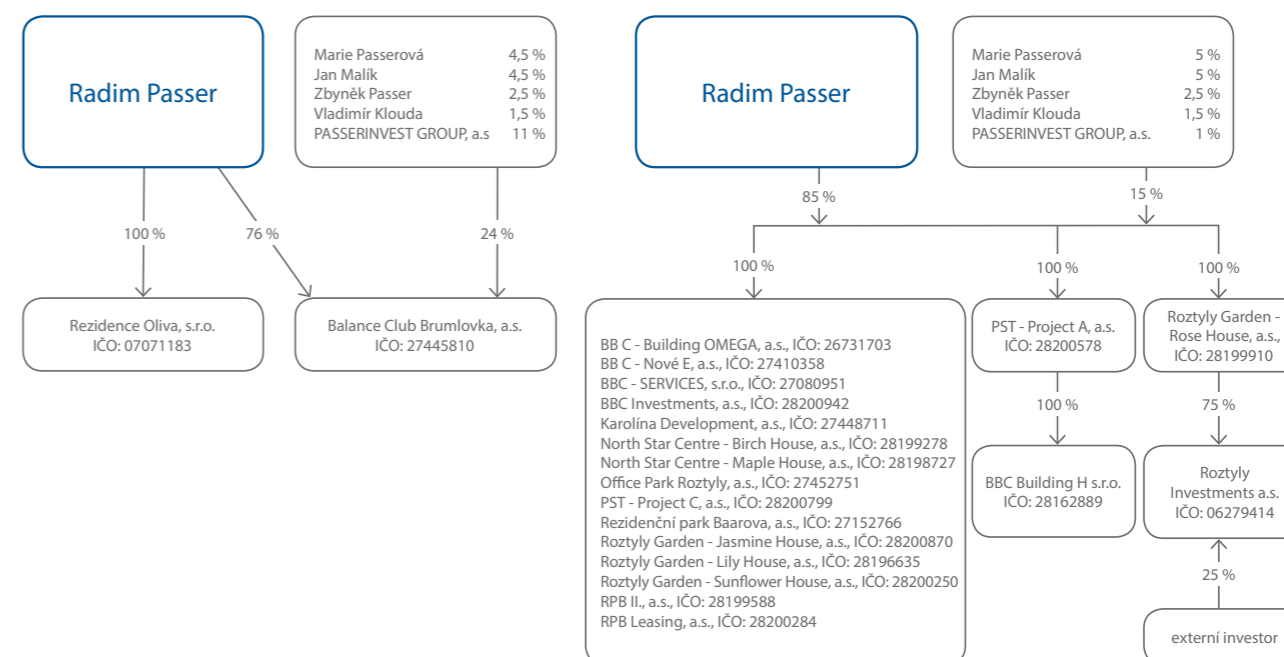
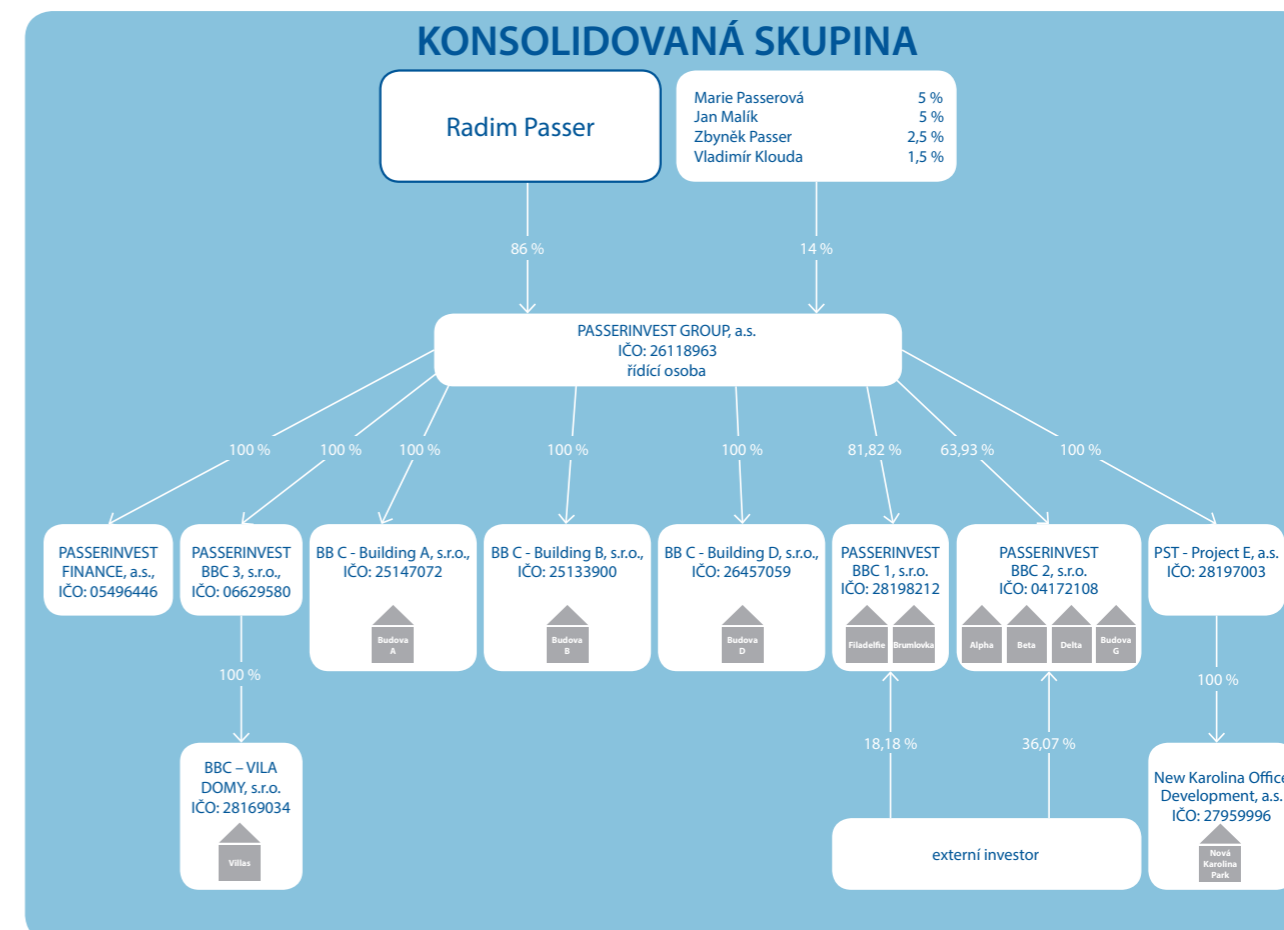
Konsolidující entita, společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje projektové řízení všem společnostem Koncernu PASSERINVEST a se společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se rovněž podílí na vnitroskupinovém financování. Vzhledem ke komplexním vazbám mezi společnostmi Koncernu PASSERINVEST se tato výroční zpráva ve své třetí části věnuje také aktivitám i mimo vlastní konsolidační celek. Druhá část výroční zprávy se vztahuje pouze ke Konsolidované Skupině.

Historie Koncernu PASSERINVEST sahá na začátek devadesátých let minulého století a čítá realizaci desítek realitních projektů. Strategickou činností Koncernu PASSERINVEST jsou zejména investice (developerské i akviziční) v lokalitě BB Centrum v Praze 4, se kterou je především spojována. Dále stojí Koncern PASSERINVEST za rozvojovým projektem v pražských Roztylech a kancelářskou částí projektu Nová Karolina Park v Ostravě.

„Rok 2018 byl dalším silným rokem pro realitní trh i naši společnost. Zhodnocení našeho portfolia se promítlo do bezpečného plnění finančních ukazatelů na úrovni projektů i konsolidačního celku.“

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

ORGANIGRAM



II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

PRAŽSKÉ BB CENTRUM A OSTRAVSKÝ PROJEKT NOVÁ KAROLINA PARK

BB Centrum

BB Centrum v Praze 4 patří mezi nejrozsáhlejší a nejúspěšnější projekty svého druhu nejen v České republice, ale i ve střední Evropě. Dvanáct administrativních budov doplňují dva rezidenční projekty, budova Brumlovka s fitness a wellness centrem, střední, základní i mateřská škola, školní pavilon a společenské centrum. Administrativní budovy nabízejí až 15 000 pracovních míst a denně se do BB Centra vydá kolem 12 000 lidí. Do Konsolidované Skupiny patří devět významných administrativních budov, které nabízejí k pronájmu celkem 161 800 m² pronajímatelných ploch a multifunkční objekt Brumlovka o celkové pronajímatelné ploše 6 600 m².

V rámci Konsolidované Skupiny byly v roce 2018 revitalizovány administrativní objekty Budova A a Budova D. Budova A tak opět nabízí prvotřídní prostory, které si plně pronajala pro své sídlo společnost MONETA Money Bank. Budova D v tomtéž roce přivítala po rekonstrukci nové nájemce, např. společnosti Marks and Spencer či Českomoravská Nemovitostní. Obsazenost objektů v konsolidačním celku v rámci areálu BB Centra činila ke konci roku 2018 99 %. V roce 2019 proběhne další významná rekonstrukce, renovace administrativní Budovy B, která opět nabídne prvotřídní kanceláře a obchodní prostory k pronájmu. Strategii BB Centra je neustálý rozvoj infrastruktury včetně vytváření nových veřejných ploch. V souladu s touto myšlenkou bylo vybudováno v roce 2018 Náměstí Brumlovka se vzrostlými stromy, vodním prvkem a posezením, které významně přispělo k rozvoji společenského života v areálu a stalo se centrálním místem pro setkávání, pořádání různých kulturních akcí, sezónních trhů a výstav.

„BB Centrum se neustále rozvíjí a naším cílem je poskytovat nájemcům co nejvyšší standard a nejlepší zázemí. Dříve postavené kancelářské budovy, které jsme odkoupili zpět do našeho vlastnictví, prochází důslednou rekonstrukcí a opět nabízí prvotřídní kanceláře k pronájmu.“

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





Nová Karolina Park

Součástí konsolidačního celku Koncernu PASSERINVEST je kromě pražského BB Centra i ostravský projekt Nová Karolina Park. Ten vyrostl v roce 2012 jako administrativní část nově urbanizovaného centra Ostravy na hlavní ostravské třídě 28. října, v blízkosti Masarykova náměstí. Tvoří tak hlavní vstupní bránu od historického centra města do nové moderní části lokality Karolina. Tento architektonicky výjimečný projekt s pronajímatelnou plochou 29 800 m² v 6 nadzemních podlažích nabízí prvotřídní kancelářské a obchodní prostory, jejichž nadčasovost a variabilita odpovídá široké škále potřeb nájemců. Zaručuje jim vytvoření pracovního prostředí, které plně odpovídá know-how jejich společnosti. Mezi nájemce využívající kancelářské plochy patří významné společnosti jako např. Česká spořitelna, ABB, Stora Enso, UniCredit Bank, AXA Assistance, NESS Technologies, Y Soft či nově společnost Verizon. Přízemí budovy tvoří retailové jednotky, kde se nachází restaurace, kavárna, pobočky bank a pojišťoven, lékárna či výdejny e-shopů Notino a Zoot. Obsazenost kancelářských i obchodních ploch ke konci roku 2018 dosáhla 86 %.

Budova Nová Karolina Park je certifikována dle britské prestižní metodiky certifikace zelených budov BREEAM. Díky architektonickému řešení zde vzniklo přirozené klidné atrium se zelení, vodními prvky a posezením, které nabízí příjemnou relaxaci, je vhodné pro neformální schůzku mimo kancelář či krátkou pauzu během pracovního dne. Při návrhu atria se kladl důraz na zachování genia loci. Výdech plynů z bývalých důlních děl, tak typických pro Ostravu, a jeho ochranné pásmo byly přetvořeny na specifické umělecké dílo. Navržená ochranná konstrukce tvoří industriální kovovou skulpturu, která dominuje prostoru vnitrobloku a zároveň odkazuje k jedné historické vývojové etapě celého území. Nejen vnitroblok projektu je plný rostlin, i na střeše jsou instalované ostrovy zeleně tvořené rostlinami s původem ve střední Evropě. Slouží především jako životní prostor a zdroj potravy pro hmyz a ptactvo a doplňují ekosystém projektu i celé čtvrti.



Nová Karolina Park leží přímo u tramvajové zastávky Karolina a v blízkosti železniční zastávky Ostrava-Stodolní či Ostrava střed. Nedaleko je nájezd na dálnici D1, je tedy dobře dostupná nejen veřejnou dopravou, ale i osobním automobilem. Budova má v podzemním podlaží 280 parkovacích stání pro nájemce i jejich hosty.

V těsné blízkosti projektu se nachází obchodně-zábavní centrum Forum Nová Karolina, bytový projekt Residence Nová Karolina a sportovně-kulturní Trojhalí.

BUDOVY BB CENTRA

FILADELFIE
81,82 %*

BUDOVA B
100 %*

BUDOVA A
100 %*

VILLAS
100 %*

BUDOVA D
100 %*

BUDOVA G
63,93 %*

BUDOVA E

BUDOVA C

ALPHA
63,93 %*

BRUMLOVKA
81,82 %*

GAMMA

BETA
63,93 %*

plánovaná
výstavba

DELTA
63,93 %*

OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU KONCERNU PASSERINVEST

PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA KONCERNU PASSERINVEST

DEVELOPMENT KONCERNU PASSERINVEST AKTUÁLNĚ VLASTNĚNÝ JINÝMI INVESTORY

* Podíl Konsolidované Skupiny na vlastnictví budovy v procentech

ALPHA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	12 300
Počet podzemních parkovacích stání:	230
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2003/2006
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	100 %



Rok 2018 byl pro budovu Alpha velmi významný. Díky expanzi stávajících nájemců, společností Frequentis a Neoware, o více než 800 m² došlo k doobsazení posledních volných kancelářských ploch. Budova je nyní 100% obsazena.

Budova Alpha je nejlépe viditelná a dopravně dostupná ze všech budov v areálu BB Centra. Její architektonické řešení je přizpůsobeno sousední frekventované magistrále a sjezdu z ní, takže přiléhající fasáda je vedena do oblouku. Interiéru dominuje prosklená dvorana s vertikálním sklonem přes všechna podlaží. Projekt disponuje střešní zahradou se vzrostlými dřevinami a terasou se spoustou relaxačních míst. V komerčních prostorách je pro nájemce i veřejnost k dispozici kantýna, cukrárna Hájek & Hájková a restaurace PuzzlePasta.



Významní nájemci:

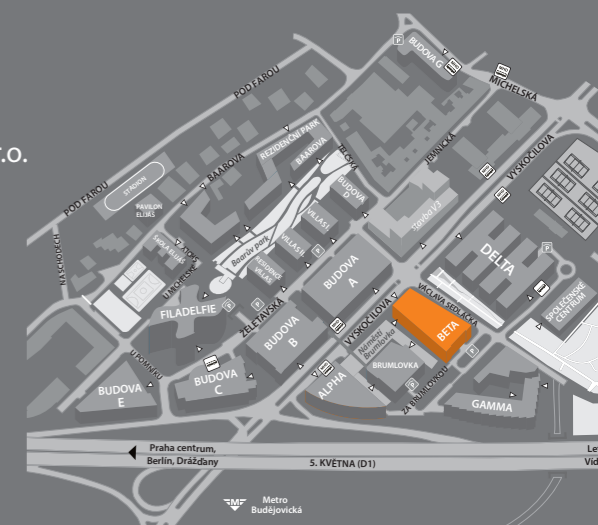


TECHONA



BETA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	19 000
Počet podzemních parkovacích stání:	330
Počet nadzemních podlaží:	9
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	98 %



V roce 2018 získala budova Beta nového nájemce, společnost Intens Corporation poskytující služby v oblasti dopravní telematiky. Expandovali také stávající nájemci Unipro a Webhelp Enterprise Sales Solutions. Obsazenost budovy se celkem zvýšila o více než 1 700 m² kancelářských ploch. Společnost Goodyear prodloužila nájemní smlouvu v kancelářské části budovy, provozovatel kavárny Costa Coffee v retailové části.

Beta leží v centrální části BB Centra u nového Náměstí Brumlovka vybudovaného v roce 2018. V interiérech budovy jsou ve velké míře využity přírodní materiály, zejména dřevo, kámen a sklo. V posledním podlaží je vybudována střešní terasa s relaxačními místy a uživatelé posledního podlaží mají k dispozici další samostatnou terasu. Součástí budovy je veřejná kantýna v přízemí a obchodní prostory, které nabízejí různé možnosti občerstvení – kavárna Costa Coffee, freshbar Ugo, indická restarace Dhaba Beas a fusion asijská restaurace Kobe.

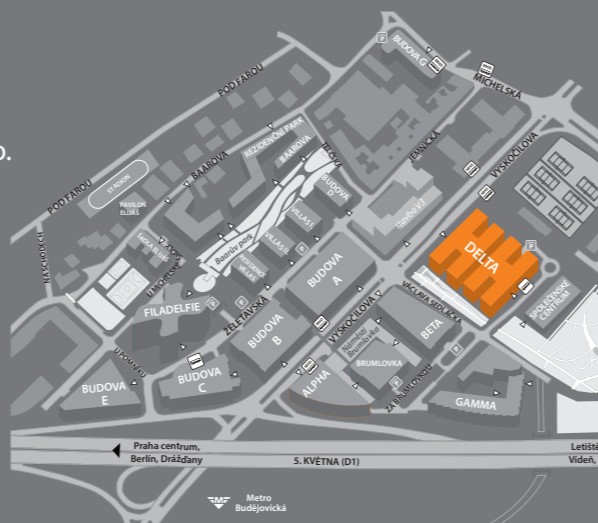


Významní nájemci:



DELTA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	40 800
Počet podzemních parkovacích stání:	880
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení/modernizace:	2015
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	100 %



Delta je největší, nejzelenější a také nejnovější administrativní budovou v areálu BB Centra. Objekt se skládá ze dvou samostatných staveb na půdorysu ve tvaru dvou písmen H. Součástí budovy jsou dvě rozsáhlé střešní zahrady o ploše téměř 1 900 m² se vzrostlou bohatou zelení a řadou relaxačních míst. V přízemí budovy se nachází kantýna a restaurace. Západní část budovy Delta lemuje zelený pás s umělým říčním korytem využívajícím zachycovanou dešťovou vodu. Na jižní stranu objektu volně navazuje rozsáhlý Park Brumlovka.

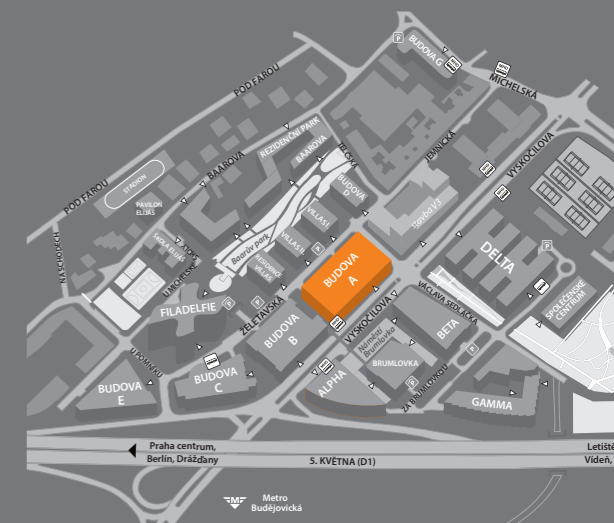


Významní nájemci:



BUDOVA A

Vlastník budovy:	BB C - Building A, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	21 600
Počet podzemních parkovacích stání:	390
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	100 %



Administrativní Budova A prošla v roce 2018 celkovou rekonstrukcí, která probíhala ve spolupráci s jejím výhradním nájemcem, přední českou bankou MONETA Money Bank. Ta si pronajala celou budovu a na konci roku 2018 sem přesídlila ze sousední Budovy B.

Nejvýraznějším zásahem rekonstrukce byla úprava fasády – původní omítku nahradily hladké alucobondové kazety v bílé barvě, předsazená ocelová konstrukce směrem do Vysočilovy ulice byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. V 7. nadzemním podlaží byla vybudována střešní zahrada o rozloze 1 400 m² s altánky, zelení a odpočinkovými zónami. Další zelené plochy se rozprostírají v prosklených atriích v přízemí budovy. Čistota a jednoduchost dispozičního řešení budovy byla zachována, stejně jako prosklený víšek atria, díky němuž prostupuje celou budovou přirozené denní světlo. Budova je nově vybavena šesticí výtahů s inteligentním cílovým řízením. Pro vytápění a chlazení objektu je použit plošný sálavý stropní systém aquatherm black. Nová recepce byla vytvořena tak, aby tvarem i barevnou kombinací odpovídala značce MONETA Money Bank. Nejvýraznějším designovým prvkem je barevně měnitelná konstrukce na fasádě a barevný vodopád přes výšku osmi pater v atriu.

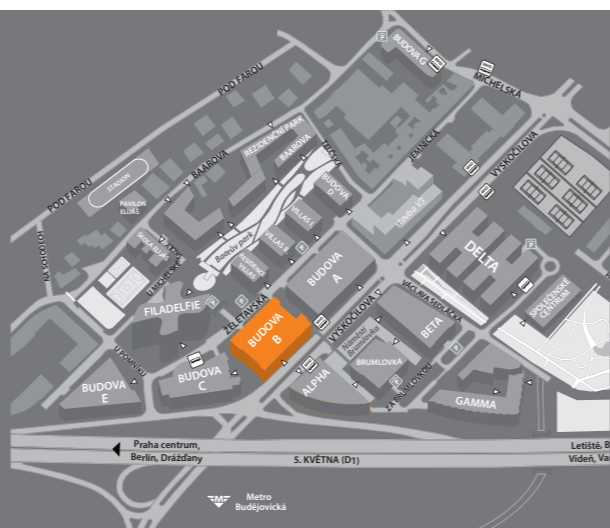


Významní nájemci:



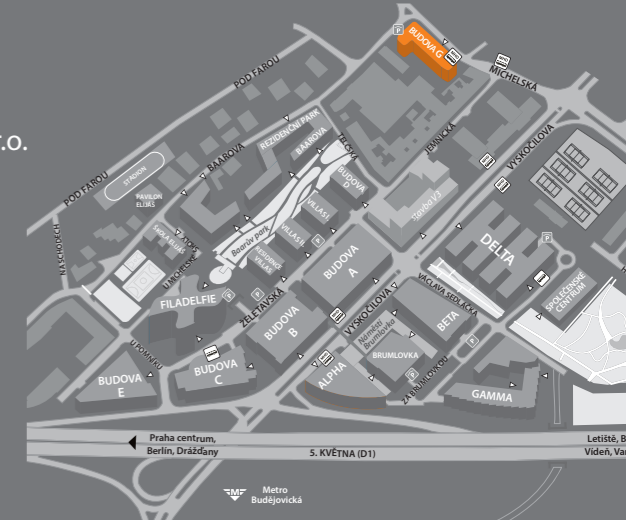
BUDOVA B

Vlastník budovy:	BB C - Building B, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	15 600
Počet podzemních parkovacích stání:	250
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	1999/2020
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Architekt modernizace:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	0 % (budova prochází celkovou rekonstrukcí)



BUDOVA G

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2013
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	100 %



Ke konci roku 2018 přesídlil výhradní nájemce administrativní Budovy B – MONETA Money Bank – do vedlejší, nově zrekonstruované Budovy A. Díky uvolnění všech svých prostor mohla být Budova B připravena ke kompletní revitalizaci. Projekt modernizací získá novou keramickou fasádu v zemitéch tónech, která spolu s novodobým moderním designem bude plnit i současné nároky na tepelnou prostupnost. Součástí rekonstrukce bude také velkorysá průchozí recepce, před níž vznikne veřejné otevřené atrium se zahradou, posezením a vodními prvky. Přízemí budovy doplní nově vzniklé samostatné obchodní jednotky s možnostmi stravování. Střešní terasa nabídne nájemcům budovy relaxační prostor s množstvím zeleně. Součástí rekonstrukce je modernizace veškerých technologií zajišťujících kvalitní vnitřní prostředí. Hlavní vstup bude přemístěn z Vyskočilovy ulice na západní stranu budovy, kde vznikne malé náměstí, tzv. piazzetta, se vzrostlými stromy, posezením a vodním prvkem. Po renovaci obvodového pláště a technologií bude objekt splňovat standardy energetického štítku kategorie B, který garantuje úsporný a efektivní provoz. Část přízemí objektu obsadí ordinace lékařů.

V roce 2018 si poslední volné obchodní prostory v přízemí Budovy G pronajala společnost TR Gres, dodavatel obkladů, dlažeb, sanity a bazénových systémů. V kancelářské části projektu prodloužila nájemní smlouvu firma SII, zaměřená na IT a Engineering. Obchodní i kancelářské prostory byly v roce 2018 obsazeny ze 100 %.

Budova G má obdobně jako další objekty BB Centra střešní terasu se zelení, s krásným výhledem do okolí a posezením pro relaxaci během pracovního dne. Oproti ostatním administrativním budovám je tento projekt výjimečný vlastní zahradou ve vnitrobloku osázenou bohatou zelení s posezením pro nájemce budovy.

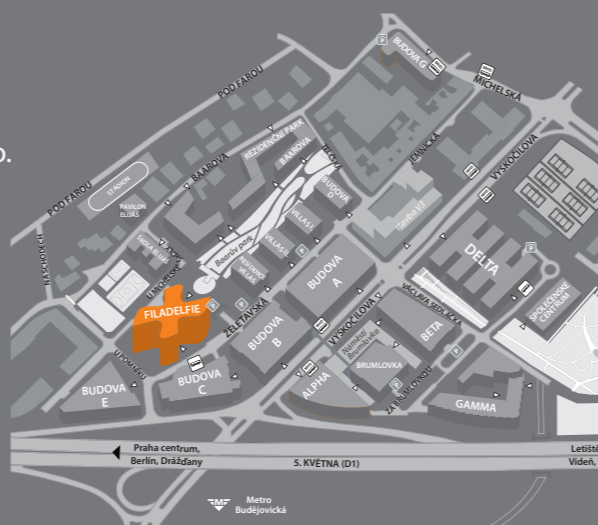


Významní nájemci:



FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	34 000
Počet podzemních parkovacích stání:	940
Počet nadzemních podlaží:	17
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2010
Architekt:	DAM architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	99 %



Budova Filadelfie přivítala v roce 2018 nového nájemce – firmu Audatex Systems, poskytovatele řešení pro oblast pojistných událostí. V retailové části budovy, kterou tvoří obchodní pasáž v přízemí, prodloužil nájemní smlouvu provozovatel restaurace Express Grill a nehtové studio Radka Chvalová se přesunulo do větší jednotky, což mu umožnilo rozšíření služeb o kosmetiku a masáže.

Filadelfie tvoří se svou výškou 70 m a výjimečným architektonickým pojetím dominantu BB Centra. Architektonický návrh je postaven na půdorysu kříže vepsaného do elipsy. Fasáda je rozložena na čtyři křídla symbolizující čtyři světové strany a navozující dynamický pocit. Díky skleněnému plášti působí interiér vzdušně, proniká do něj velké množství světla a uživatelům nabízí panoramatické výhledy z jakéhokoliv místa. Součástí budovy jsou pro nájemce dvě střešní terasy s bohatou zelení a relaxačními místy, kantýna, několik restaurací a obchodní pasáž v přízemí. V té je nájemcům i veřejnosti k dispozici supermarket Albert, dm drogerie, čistírna, barbershop, květinářství, klenotnictví a mnohé další.



BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2007
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	100 %



V rámci budovy Brumlovka došlo v roce 2018 k několika pozitivním přesunům a úpravám. Původní automyčku v podzemních garážích převzal nový provozovatel Automyčka Collection, který navázal na služby v oblasti autokosmetiky, vč. ručního mytí vozidel. Stěžejním nájemcem budovy Brumlovka je moderní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka s 25m bazénem, které zde v roce 2018 kompletně zrekonstruovalo a otevřelo novou odpočinkovou venkovní terasu a také významně rozšířilo stávající služby v Aqua&Relax zóně. Klientské centrum Balance Clubu Brumlovka se z přízemí přesunulo do 2. nadzemního podlaží a v uvolněných prostorách v přízemí byl zahájen projekt výstavby unikátního multimediálního showroomu, BB Centroom, který bude po dokončení fungovat jako hlavní prezentační místnost areálu BB Centrum.

Součástí objektu Brumlovka je obchodní pasáž v přízemí, která nabízí obchody a služby různého zaměření. Nachází se zde například restaurace Grosseto či vegetariánská restaurace Maranatha, obchod se zdravou výživou, kavárna, pobočka České pošty či květinářství. V roce 2018 bylo před budovou Brumlovka vybudováno a otevřeno nové Náměstí Brumlovka, které pozitivně přispělo ke zdejšímu společenskému životu a podtrhlo výjimečnou architekturu Brumlovky.



Významní nájemci: UniCredit Bank



Významní nájemci:

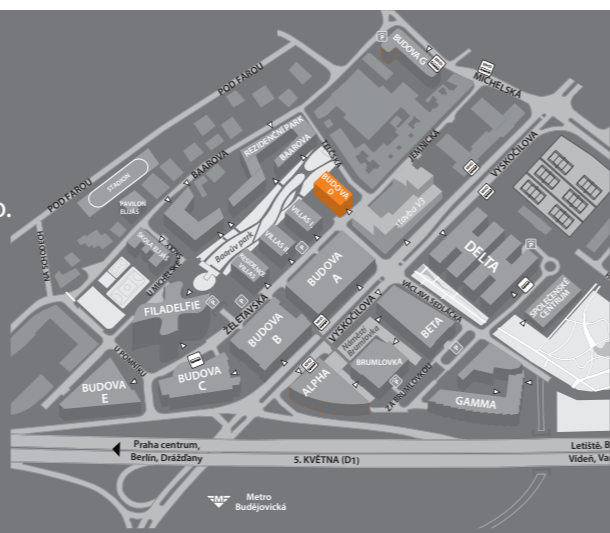


BOMTON®



BUDOVA D

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	4 000
Počet podzemních parkovacích stání:	200
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt projektu:	Petr Kordovský
Architekt modernizace:	Michal Bernart a Igor Hobza, Momon
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	84 %



V roce 2018 byla za stálého provozu objektu dokončena rekonstrukce administrativní Budovy D. Postupně byly modernizovány obě relaxační střešní terasy, které nyní nabízejí spoustu zeleně a míst k posezení. Kromě toho došlo i k novému opláštění budovy, kde posloužil jako hlavní materiál tahokov. Výrazné změny se týkaly zejména interiérů. Vznikla nová recepce a vstupní lobby, původní vstupní posuvné dveře byly nahrazeny otočnými. Kompletní úprava se týkala rovněž veškerého sociálního zařízení v objektu, v garážích byla nanesena nová stěrka, navýšil se výkon vzduchotechniky a došlo ke kompletní výměně výtahů.

Modernizaci budovy ocenily i společnosti, které si zde v roce 2018 pronajaly kancelářské prostory o ploše více než 850 m². K novým nájemcům Budovy D patří Marks and Spencer, Českomoravská Nemovitostní a společnost Etea Solutions.

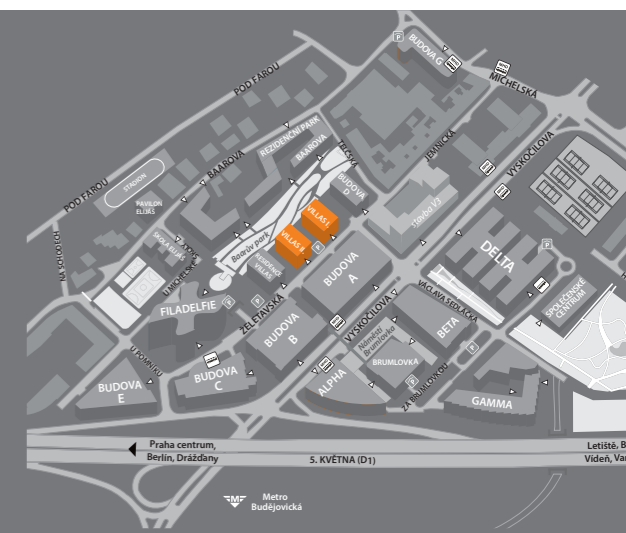


Významní nájemci: MARKS & SPENCER



VILLAS

Vlastník budovy:	BB C - VILA DOMY, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	7 800
Počet podzemních parkovacích stání:	200
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2002
Architekt projektu:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	95 %



Společnost PASSERINVEST GROUP pokračovala i v roce 2018 ve strategii zpětného odkupu budov a na počátku roku získala zpět do svého vlastnictví administrativní projekt Villas od společnosti Revetas Capital Fund II. Novému majiteli se následně podařilo dojednat expanzi s největším nájemcem budovy, společností Gemalto.

Objekt Villas, který si stále drží architektonicky i uživatelsky moderní charakter, tvoří soubor dvou komorních administrativních budov na fasádě ozvláštněných skleněnými slunolamy a dlouhými pásy oken, které do budovy propouštějí dostatek světla. Atraktivitu projektu dodává i přilehlý Baarův park, který jej obklopuje ze západní a severní strany.



Významní nájemci:



NOVÁ KAROLINA PARK

Ostrava

Vlastník budovy:	New Karolina Office Development, a.s.
Celková pronajímatelná plocha v m ² :	29 800
Počet podzemních parkovacích stání:	280
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	1
Rok dokončení:	2012
Architekt:	Vít Máslo a David R. Cisholm, CMC architects
Celková obsazenost k 31. 12. 2018:	86 %

V roce 2018 došlo k začlenění ostravského projektu Nová Karolina Park do konsolidačního celku Koncernu PASSERINVEST. Tento rok byl pro budovu velmi úspěšný, neboť získala nového nájemce, společnost Verizon Czech, která si projekt Nová Karolina Park zvolila jako sídlo svého týmu pro podporu globální společnosti Verizon Enterprise Solutions – podniková řešení. Expandovala a zároveň prodloužila nájemní smlouvu i společnost ABB, která patří k nejvýznamnějším nájemcům budovy. Nový nájemce Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra ČR si kromě kanceláří pronajala i obchodní prostory pro svou ostravskou pobočku. Obchodní prostory pro své kontaktní místo si zde pronajala také Česká průmyslová zdravotní pojišťovna.

Nová Karolina Park se nachází v centru Ostravy v blízkosti Masarykova náměstí a tvoří pomyslnou vstupní bránu od historického centra města do nové moderní části lokality Karolina. Přízemí budovy je složeno z retailových jednotek, kde se nachází restaurace, kavárna, pobočky bank a pojišťoven, lékárna, prodejna hodin Prim či výdejny e-shopů Notino a Zoot. Průchozí vnitroblok tvoří atrium se zelení, vodními prvky a posezením. Výjimečná architektura, ideální poloha a nabídka obchodů a služeb v budově i jejím okolí činí z projektu jedno z nejatraktivnějších míst pro sídla firem.



Významní nájemci:



PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady



STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST

Společnost	Statutární orgán
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
PST - Project E, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
New Karolina Office Development, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
BB C - Vila Domy, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building A, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building B, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building D, s.r.o.	Radim Passer, jednatel

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Konsolidovaná Skupina PASSERINVEST

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., jako konsolidující entita, připravila účetní výkazy za konsolidační celek pro rok 2018, které obsahují údaje o dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní deset moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu BB Centrum v lokalitě Praha 4 – Michle a jednu reprezentativní administrativní budovu Nová Karolina Park v centru Ostravy.

Základní obchodní strategií Konsolidované Skupiny je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov, zejména v lokalitě pražského BB Centra, kterému je v této výroční zprávě věnována samostatná kapitola. K 31. 12. 2018 spravovala Konsolidovaná Skupina téměř 200 000 m² komerčních ploch. Prostřednictvím financování a projektového řízení je Konsolidovaná Skupina zapojena také do developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST, které jsou primárně zaměřeny na oblast Prahy 4. Společnosti Koncernu PASSERINVEST rozvíjely BB Centrum v letech 1996–2008 obvyklým developerským postupem, dokončené a pronajaté projekty prodávaly dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2008 úspěšně realizovaly devět kancelářských budov. Po roce 2007 již další realizované projekty v BB Centru nebyly prodávány, ale ponechávány ve vlastním portfoliu. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu a strategické rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě alokovat kapitál v této prémiové lokalitě.

V souladu s touto strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2008 a již na konci roku 2014 byla dokončena akvizice budovy Alpha. V roce 2015 pak následovala koupě budovy Beta. V roce 2016

bylo zrealizováno zpětné pořízení Budovy A a Budovy B. Na počátku roku 2017 byla do portfolia přidána Budova D a v roce 2018 se podařilo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., zařadit zpět do svého portfolia komplex dvou kancelářských budov pod obchodním názvem VILLAS a potvrdit tak pozici dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí. Všechny budovy byly nabývány formou akvizice podílů v jednoúčelových společnostech vlastnících pouze příslušnou budovu.

Součástí Konsolidované Skupiny je dále společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., která byla založena výlučně pro účely vnitroskupinového financování. V souladu s touto strategií tato společnost v průběhu roku 2017 realizovala úpis emise korporátních dluhopisů v objemu 2 250 000 tis. Kč. Roční úrokový výnos ve výši 5,25 % je vyplácen čtvrtletně, dluhopisy jsou splatné v březnu 2023.

V roce 2017 byla realizována fúze sloučením čtyř projektových společností do nástupnické společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Hlavními důvody fúze bylo refinancování bankovních úvěrů od různých bank jedním úvěrem za výhodnějších podmínek a následný prodej menšinového podílu externímu investorovi.

Ostatní společnosti Konsolidované Skupiny mají projektový charakter. PASSERINVEST FINANCE, a.s., a tyto projektové společnosti nemají vlastní zaměstnance a jsou řízeny mateřskou společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

Nejvýznamnější transakce a skutečnosti v aktuálním období (rok 2018)

Společnost BB C - Building A, s.r.o., uzavřela v listopadu 2018, v návaznosti na budoucí nájemní smlouvu z dubna 2017, nájemní smlouvu se společností MONETA Money Bank, a.s., na pronájem celé Budovy A o celkové ploše 21 600 m² v pražském BB Centru. MONETA se do budovy, která prošla kompletní rekonstrukcí, nastěhovala koncem roku 2018 a získala tak nové moderní a větší prostory pro svůj další rozvoj. Revitalizace vnějších i vnitřních částí budovy probíhala ve vzájemné spolupráci, aby co nejvíce vyhovovala potřebám a požadavkům nájemce na zajištění příjemného pracovního prostředí s dostatkem prostoru pro relaxaci. V zrekonstruované budově tak nechybí ani střešní a atriové terasy a celá budova je vybavena novou technologií chlazení. Součástí je i nová kantýna provozovaná v konceptu otevřených kantýn pro veřejnost.

Ve sledovaném období došlo ke zvýšení obsazenosti i u dalších budov, což se pozitivně projevilo nárůstem tržeb za služby. Jedná se zejména o uzavření nových nájemních smluv se společnostmi VERIZON Czech s.r.o. a BNP Paribas Finance v objektu Nová Karolina Park, společností Elanor spol. s r.o. v Budově D a rozšíření pronajatých prostor společností MICROSOFT s.r.o. v objektu DELTA.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., navázala na úspěšný projekt prodeje 18,18 %

obchodního podílu společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., z roku 2016 a v lednu 2018 realizovala prodej 36,07% podílu společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi. Takto si Konsolidovaná Skupina uvolnila část zdrojů vázaných v těchto investicích, aniž by ztratila kontrolu nad budovami soustředěnými v portfoliích společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., realizovala v rámci strategie zpětných akvizic v lednu 2018 nákup společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., která je vlastníkem administrativních budov VILLAS s celkovou pronájemnou plochou 7 800 m².

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., uskutečnila v březnu 2018 akvizici společnosti PST - Project E, a.s., která je 100% vlastníkem společnosti New Karolina Office Development, a.s. Tato společnost je vlastníkem administrativní budovy v centru Ostravy s celkovou pronájemnou plochou 29 800 m². Tato interní akvizice v rámci Koncernu PASSERINVEST je součástí strategie koncentrovat dokončené a pronajaté budovy v konsolidačním celku.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., financovala formou poskytnutí zápůjčky ve výši 283 000 tis. Kč do společnosti Roztyly Garden - Rose House, a.s., akvizici pozemků v lokalitě Praha 4 – Roztyly. Stejným způsobem financovala projektové práce v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy v téže lokalitě prostřednictvím společnosti Office Park Roztyly, a.s. Zde se jednalo o navýšení zápůjček z minulého období o 46 000 tis. Kč. Oba projekty jsou součástí širších developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST v této atraktivní lokalitě.

PASSERINVEST FINANCE, a.s., také financovala infrastrukturní investice v rámci BB Centra (např. Náměstí Brumlovka, multifunkční sportovní areál) prostřednictvím společnosti BB C - SERVICES, s.r.o., ve výši 70 000 tis. Kč a refinancování bankovního úvěru společnosti BBC Investments, a.s., taktéž ve výši 70 000 tis. Kč.

Všechny zmíněné financované společnosti jsou součástí Koncernu PASSERINVEST a zároveň stojí mimo konsolidační celek.

Řízení rizik

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., pracuje s řadou potenciálních rizik jak v oblasti finanční, provozní či v oblasti vývoje realitního trhu. Veškeré rizikové faktory jsou detailně definovány v Prospektu dluhopisů PSG 5,25/23, který je veřejně přístupný na webových stránkách (passerinvest.cz, cnb.cz, pse.cz), a dále v interním katalogu rizik. V reakci na tuto skutečnost je v rámci Koncernu PASSERINVEST realizována řada opatření směřujících k minimalizaci možných dopadů těchto rizik do hospodaření konsolidačního celku.

Z obchodního a provozního hlediska se jedná zejména o zpětné odkupy společností vlastnicích nemovitosti v rámci administrativního komplexu BB Centrum v Praze 4 za účelem zefektivnění komplexní správy a využití synergických efektů s cílem vytvořit kompaktní multifukční celek v dané lokalitě.

Ve finanční oblasti společnosti v rámci konsolidačního celku využívají přirozeného zajištění kurzových rizik ve formě výnosů z nájemného v EUR v návaznosti na čerpání bankovních úvěrů v téže měně. Dále společnosti využívají vhodné deriváty pro účely zajištění měnových a kurzových rizik.

Základní finanční ukazatele

Rozvaha k 31. prosinci 2018 (v tis. Kč)	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Aktiva (v tis. Kč)	19 313 814	17 270 380
Pozemky	1 004 479	950 433
Budovy	13 902 552	11 403 009
Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	1 336 000	1 472 150
Účty v bankách	1 884 726	2 394 080
Ostatní položky aktiv	1 186 057	1 050 708
Pasiva (v tis. Kč)	19 313 814	17 270 380
Vlastní kapitál	5 568 220	4 969 802
Závazky – ovládající a řídicí osoba	323 488	91 780
Vydané dluhopisy	2 000 000	2 000 000
Odložený daňový závazek	1 390 870	1 239 599
Bankovní úvěry a výpomoci	9 095 054	8 332 413
Ostatní položky pasiv	936 182	636 786

Hodnoty jsou uvedeny včetně menšinových podílů držených minoritními externími investory ve společnostech PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Nejvýznamnějším aktivem Konsolidované Skupiny je jedenáct prvotřídních komerčních nemovitostí a související pozemky, které se nachází v Praze 4 a v Ostravě a představují téměř 200 tis. m² pronajmutelných ploch. Budovy Filadelfie, Brumlovka, Delta, Budova G a Nová Karolina Park jsou v majetku Koncernu PASSERINVEST nepřetržitě od své kolaudace. Budovy Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D a Villas byly získány v rámci strategie zpětných nákupů vybraných budov BB Centra v letech 2014 až 2018 od zahraničních vlastníků.

Základní údaje o budovách v portfoliu

Společnost	Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Obsazenost k 31. 12. 2018	Obsazenost k 31. 12. 2017
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	2010	34 000	99,00%	100,00%
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	2007	6 700	100,00%	100,00%
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Alpha	2003 (2016)	12 300	100,00%	91,00%
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Beta	2005 (2016)	19 000	98,00%	98,00%
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Delta	2015	40 800	100,00%	100,00%
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Budova G	2013	6 700	100,00%	95,00%
BB C - Building A, s.r.o.	Budova A	2002 (2017-8)	21 600	100,00%	0,00%
BB C - Building B, s.r.o.	Budova B	1999	15 600	0,00%	100,00%
BB C - Building D, s.r.o.	Budova D	2002 (2017-8)	4 000	84,00%	27,00%
New Karolina Office Development, a.s.	Nová Karolina Park	2012	29 800	86,00%	71,00%
BB C - VILA DOMY, s.r.o.	Villas	2002	7 800	95,00%	94,00%
Celkem			198 300		

Celková obsazenost vychází z podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k příslušnému datu.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 43 100 tis. EUR (6,99 %).

Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále navýšením obsazenosti v jednotlivých objektech.

Za účelem průkaznější srovnatelnosti vývoje hodnot jsou údaje o tržních cenách za rok 2017 uváděny i u nemovitostí Nová Karolina Park a Villas, které nebyly v minulém období součástí konsolidačního celku.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2017 a 2018

Budova	tis. EUR			tis. Kč				
	Ocenění 2018	Ocenění 2017	Rozdíl 2018 x 2017	Kurz 2018	Ocenění 2018	Kurz 2017	Ocenění 2017	Rozdíl 2018 x 2017
Alpha	42 700	39 100	3 600	25,725	1 098 458	25,54	998 614	99 844
Beta	61 200	57 700	3 500	25,725	1 574 370	25,54	1 473 658	100 712
Delta	152 600	146 400	6 200	25,725	3 925 635	25,54	3 739 056	186 579
Budova G	21 000	20 400	600	25,725	540 225	25,54	521 016	19 209
Budova A*	78 500	51 600	26 900	25,725	2 019 413	25,54	1 317 864	701 549
Budova B*	17 000	24 600	-7 600	25,725	437 325	25,54	628 284	-190 959
Budova D	10 900	7 600	3 300	25,725	280 403	25,54	194 104	86 299
Filadelfie	165 000	162 900	2 100	25,725	4 244 625	25,54	4 160 466	84 159
Brumlovka	22 200	22 000	200	25,725	571 095	25,54	561 880	9 215
Nová Karolina Park	70 300	69 600	700	25,725	1 808 468	25,54	1 777 584	30 884
Villas	18 500	14 900	3 600	25,725	475 913	25,54	380 546	95 367
Celkem	659 900	616 800	43 100	X	16 975 928	X	15 753 072	1 222 856

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datu 31. 12. 2018 vypracovaných společností Jones Lang LaSalle.

* Budova A a Budova B byly v roce 2016 získány v rámci jedné akvizice a tvoří jeden obchodní případ. Jeho součástí je ukončení nájemní smlouvy společnosti MONETA Money Bank na Budově B za současného uzavření nového pronájmu na rekonstruované Budově A. Tento přesun nájemce mezi budovami reflektuje jejich tržní ocenění v roce 2018 a v důsledku této provázanosti je nutno posuzovat změny v tržním ocenění souhrnně, což činí nárůst o 22 000 tis. EUR. S realizací rekonstrukce Budovy B a postupným uzavíráním budoucích nájemních smluv je během nejbližších 2 let (2019–2020, tedy v roce 2019 realizace rekonstrukce, v roce 2020 znovuotevření a dopronájem budovy) očekáváno opětovné zvýšení hodnoty nemovitosti.

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., dále také poskytují v rámci Koncernu PASSERINVEST zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2018 činí 1 336 000 tis. Kč (minulé období 1 472 150 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2018	31. 12. 2017
PST - Project A, a.s.	284 000	283 000
Office Park Roztyly, a.s.	184 000	184 000
BB C Bulding OMEGA, a.s.	65 000	73 000
North Star Centre - Birch House, a.s.	60 000	58 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	35 000	35 000
Rezidence OLIVA, s.r.o.	26 000	0
PST - Project C, a.s.	20 000	25 000
BB C - Nové E, a.s.	6 000	0
PST - Project E, a.s.	0	593 000
RPB II., a.s.	0	32 000
BBC Investments, a.s.	0	30 000
D.H. spol. s r.o.	0	150
Celkem	680 000	1 313 150

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	283 000	0
Office Park Roztyly, a.s.	160 000	114 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	70 000	0
BBC Investments, a.s.	70 000	0
RPB II., a.s.	48 000	45 000
BB C - Building H, s.r.o.	25 000	0
Celkem	656 000	159 000

Celkem	1 336 000	1 472 150
---------------	------------------	------------------

Zápůjčka poskytnutá ze společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., do společnosti PST - Project E, a.s., ve výši 593 000 tis. Kč je aktivní i k datu 31. 12. 2018. Uvedený nulový stav reflektuje posun společnosti do Konsolidované Skupiny pro rok 2018 a s tím související vyloučení zápůjčky jako vzájemného vztahu v rámci konsolidačního celku. Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., financovala formou poskytnutí zápůjčky ve výši 283 000 tis. Kč do společnosti Roztyly Garden - Rose House, a.s., akvizici pozemků v lokalitě Praha 4 – Roztyly. Stejným způsobem financovala projektové práce v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy v téže lokalitě prostřednictvím společnosti Office Park Roztyly, a.s. Zde se jednalo o navýšení zápůjček z minulého období o 46 000 tis. Kč. Oba projekty jsou součástí širších developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST v této atraktivní lokalitě.

Půjčkou od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., byly také financovány infrastrukturní investice v rámci BB Centra (např. Náměstí Brumlovka, multifunkční sportovní areál) prostřednictvím společnosti BB C - SERVICES, s.r.o., ve výši 70 000 tis. Kč a refinancování bankovního úvěru společnosti BBC Investments, a.s., taktéž ve výši 70 000 tis. Kč.

Zápůjčky do ostatních výše uvedených společností se týkají zejména zajištění výdajů souvisejících s financováním projektové přípravy.

Vlastní kapitál Konsolidované Skupiny je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který byl v průběhu roku 2016 navýšen až na současných 4 000 000 tis. Kč. Součástí procesu zvyšování základního kapitálu byla rovněž kapitalizace významné části zápůjček od jejich akcionářů. Dalšími položkami tvořícími vlastní kapitál Konsolidované Skupiny jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 368 544 tis. Kč (vznik zejména v důsledku přeskupení položek vlastního kapitálu v rámci uskutečněných fúzí), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 143 247 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví) a zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2018 činí 5 568 220 tis. Kč (minulé období 4 969 802 tis. Kč) a meziročně došlo ke zvýšení o 598 418 tis. Kč, což je dáno zejména prodejem podílu a vykázáním menšinového podílu na vlastním kapitálu společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Projektové společnosti Konsolidované Skupiny jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde Konsolidovaná Skupina těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících nemovitostní financování. Dalším cizím zdrojem financování jsou také korporátní dluhopisy, emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., v celkové výši 2 000 000 tis. Kč. Strukturu bankovních úvěrů zobrazuje níže uvedený přehled.

Společnost	Věřitel	tis. EUR celkem	tis. Kč celkem	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2019)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2020)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	106 440	2 738 169	106 501	2 631 668
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	169 225	4 353 313	148 562	4 204 751
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit	39 141	1 006 902	0	1 006 902
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	316 828	0	316 828
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 653	119 698	4 836	114 862
New Karolina Office Development, a.s.	Raiffeisenbank	21 774	560 144	23 217	536 927
CELKEM		353 549	9 095 054	283 116	8 811 938

Meziročně došlo k navýšení stavu bankovních úvěrů o 762 641 tis. Kč. Důvodem je zejména rozšíření konsolidačního celku o společnost New Karolina Office Development, a.s., a dále průběžné čerpání úvěru společnosti BB C - Building A, s.r.o., v souvislosti s rekonstrukcí budovy.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí a vyplývá z rozdílu mezi účetní a daňovou cenou hmotného majetku.

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Položka	2018	2017
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	942 628	770 135
Výkonová spotřeba	-272 476	-221 628
Osobní náklady	-71 139	-63 135
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	-463 515	-393 175
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	67 129	5 350
Ostatní položky provozní výnosů a nákladů	-12 569	3 865
Provozní výsledek hospodaření	190 058	101 412
Výnosové úroky	30 941	8 397
Nákladové úroky	-285 710	-265 702
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	25 612	-95 520
Finanční výsledek hospodaření	-229 157	-352 825
Daň z příjmů za běžnou činnost	11 590	45 173
Výsledek hospodaření za účetní období	-27 509	-206 240

Konsolidovaná Skupina hospodařila v roce 2018 se záporným výsledkem hospodaření ve výši -27 509 tis. Kč (minulé období -206 240 tis. Kč).

Meziroční navýšení provozního výsledku hospodaření o cca 88 646 tis. Kč je dáno zejména rozšířením konsolidačního celku o společnosti New Karolina Office Development, a.s., (zahrnutí výnosů a nákladů od data akvizice, tj. 20. 3. 2018) a BB C - VILA DOMY, s.r.o., (zahrnutí výnosů a nákladů do data akvizice, tj. 29. 1. 2018). Dále pak rozpuštěním opravné položky k majetku na společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., ve výši 66 479 tis. Kč zohledněné v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – dočasné“.

Součástí výkonové spotřeby jsou i provozní náklady budov následně vyúčtované nájemcům. Z celkové hodnoty této položky ve výši 272 476 tis. Kč je na nájemce přeúčtováno cca 206 000 tis. Kč. Zbývající část ve výši cca 66 000 tis. Kč jsou provozní náklady připadající na neobsazené prostory a režie vlastníka.

Nižší ztráta z finančního výsledku hospodaření souvisí zejména se ziskem z prodeje části podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi. Zisk z této transakce dosáhl 78 170 tis. Kč a je součástí položky „Ostatní položky finančních výnosů a nákladů“.

Dále se zde projevují nižší ostatní finanční náklady, kdy v minulém období byla tato položka zatížena jednorázovými náklady na ukončení úrokových derivátů ve výši 69 404 tis. Kč v rámci refinancování bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Finanční výsledek hospodaření naopak negativně ovlivňují náklady plynoucí z přecenění derivátů (zejména IRS ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.).

Finanční výsledek hospodaření je významně ovlivněn skutečností, že nemovitosti jsou z významné části financovány bankovními úvěry a tomu také odpovídá výše nákladových úroků. Proti tomu poskytnuté zápůjčky v rámci Koncernu PASSERINVEST vykazují výrazně menší objem, a výnosové úroky z těchto zápůjček jsou tudíž nižší, než je tomu u bankovních nákladových úroků.

V souladu s metodikou dle Českých účetních standardů není v účetní evidenci zohledněn nárůst reálné hodnoty nemovitostí. Pro ilustraci níže uvádíme porovnání účetní a reálné hodnoty.

Tržní ocenění nemovitostí	16 975 928 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	14 907 031 tis. Kč
Rozdíl	2 068 897 tis. Kč

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

Činnost	2018	2017
Pronájem včetně časového rozlišení nájemních prázdin	718 231	586 431
Služby spojené s pronájmem	206 157	158 240
Project management	8 589	11 284
Zprostředkování pronájmu	2 777	6 585
Property management	80	3 240
Asset management	1 668	1 704
Ostatní	5 126	2 651
Celkem	942 628	770 135

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 172 493 tis. Kč. Meziroční nárůst tržeb ovlivňuje zejména rozšíření konsolidačního celku o společnosti New Karolina Office Development, a.s., a BB C - VILA DOMY, s.r.o., a dále zvýšení obsazenosti v ostatních objektech.

Negativně se naopak v tržbách projevuje absence nájemného v Budově A v souvislosti s kompletní rekonstrukcí budovy a nízká hodnota nájemného v Budově B s dobíhající smlouvou společnosti MONETA Money Bank, a.s. Po dokončení rekonstrukce Budovy A v období 11/2018 obsadil uvedený nájemce kompletně tuto budovu a současně byla k následné rekonstrukci uvolněna Budova B. Zároveň je průběžně vyvíjena intenzivní obchodní aktivita k obsazení Budovy B po dokončení zmíněné rekonstrukce. Plně obsazené objekty Budova A a Budova B mají předpoklad do budoucna generovat výnosy z pronájmu na úrovni cca 160 000 tis. Kč.

Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku:

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

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

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

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

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

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

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním úkolem společností Konsolidované Skupiny zůstává i do budoucna udržení maximální obsazenosti vlastněných komerčních nemovitostí a poskytování servisních služeb společností Konsolidované Skupiny, zejména v lokalitě pražského BB Centra. Cílem je zajistit jeho dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, které se v této lokalitě nacházejí. S tím souvisejí i další investice do infrastruktury a veřejného prostoru BB Centra.

PASSERINVEST GROUP, a.s., se dále formou projektového řízení a financování podílí na přípravě developerských projektů majoritního akcionáře Koncernu PASSERINVEST pana Radima Passera stojících mimo konsolidační celek. Zájmovou oblastí Koncernu PASSERINVEST je BB Centrum a další lokality na území Prahy 4 jako jsou Roztyly, Kačerov a Budějovická.

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosud získal formou zpětných akvizic šest z devíti projektů postavených v BB Centru a prodaných zahraničním fondům do roku 2007. Společnost

je připravena zvážit také akvizici zbývajících třech budov, pokud by byly nabízeny za zajímavých podmínek. Tyto budovy však nejsou již nutné pro realizaci strategie dominantního vlastníka v území. Koncern PASSERINVEST zamýšlí dále investovat do infrastruktury BB Centra a rovněž plánuje v této lokalitě výstavbu dalších budov. Strategickým cílem je, díky pečlivé a promyšlené správě areálu spočívající v udržování technického standardu vlastněných budov a na míru šité nabídce služeb, etablovat BB Centrum jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Společnosti Konsolidované Skupiny jsou v pozici dominantního vlastníka schopny dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které solitérní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix a především flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách BB Centra.

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



OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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

Na začátku roku 2019 byly zahájeny stavební práce v rámci komplexní rekonstrukce Budovy B. Dokončení rekonstrukce je plánováno do konce 1Q/2020. Současně probíhají intenzivní činnosti směřující k zajištění obsazenosti budovy po rekonstrukci.

Statutární orgány společností PST - Project E, a.s, a New Karolina Office Development, a.s., rozhodly o realizaci projektu fúze těchto společností s rozhodným dnem 1. 1. 2019. V tomto projektu je společnost PST - Project E, a.s., společností nástupnickou a společnost New Karolina Office Development, a.s., společností zanikající. Důvodem fúze je zjednodušení organizační struktury Koncernu PASSERINVEST s cílem zefektivnit hospodaření dotčených společností a úspory provozních nákladů a připravit projekt na refinancování stávajícího developerského úvěru investičním úvěrem, který bude poskytnut za výhodnějších podmínek.

Statutární orgány společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., rozhodly o realizaci projektu rozdělení společnosti se vznikem nové společnosti BB C - Building VILLAS, s.r.o., s rozhodným dnem 1. 3. 2019. Důvodem rozdělení je vyčlenění všech nemovitostí a souvisejících položek do nové společnosti z důvodu zjednodušení korporátní historie a větší transparentnosti v souvislosti s budoucím zajištěním bankovního financování a s tím související úsporou na právních prověrkách financující banky a finančních investorů.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2018 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	60	
z toho ženy	27	45,0 %
z toho muži	33	55,0 %
z toho zaměstnanci se zdravotním znevýhodněním či postižením	1	1,7 %

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

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

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

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

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2018**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dočasných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2018, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

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

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

strana 1 z 3

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

strana 2 z 3

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Praze dne 24-06-2019



SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

číslo auditorského oprávnění: 340

Ing. Lenka Filipová
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

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

strana 3 z 3



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2018

OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA	54
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	56
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	57
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	58
PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	59
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	59
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	60
3. ÚČETNÍ METODY	61
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	61
b) Dlouhodobý hmotný majetek	62
c) Finanční majetek	62
d) Pohledávky	62
e) Deriváty	62
f) Zajištění nederivátem	63
g) Vlastní kapitál	63
h) Cizí zdroje	63
i) Devizové operace	63
j) Použití odhadů	64
k) Účtování výnosů a nákladů	64
l) Daň z příjmů	64
m) Následné události	64
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	64
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	64
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	64
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	65
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	66
5. POHLEDÁVKY	69
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	70
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	70
8. OSTATNÍ AKTIVA	70
9. VLASTNÍ KAPITÁL	70
10. REZERVY	71
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	71
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	71
13. DERIVÁTY	72
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY	73
15. OSTATNÍ PASIVA	73
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	73
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	74
18. VÝNOSY	75
19. OSOBNÍ NÁKLADY	75
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	75
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	76
22. SOUDNÍ SPORY	76
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	76
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	76

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2018)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2017)
	AKTIVA CELKEM	19 313 814	17 270 380
B.	Dlouhodobý majetek	16 460 793	14 135 533
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	5 076	3 043
B.I.2.	Ocenitelná práva	3 826	599
B.I.2.1.	Software	3 826	599
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	1 250	1 849
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	595
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	595
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	15 104 311	12 644 335
B.II.1.	Pozemky a stavby	14 907 031	12 353 442
B.II.1.1.	Pozemky	1 004 479	950 433
B.II.1.2.	Stavby	13 902 552	11 403 009
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	158 730	134 646
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	38 117	155 814
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	4 573	325
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	33 544	155 489
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 351 406	1 488 155
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	15 406	16 005
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	1 336 000	1 472 150
B.IV.	Konsolidační rozdíl	46 445	-152 283
C.	Oběžná aktiva	2 215 848	2 699 395
C.II	Pohledávky	330 637	305 259
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	330 637	305 259
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	87 705	66 083
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	242 932	239 176
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	6 637	5 194
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	11 190	11 375
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	216 328	180 022
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	8 777	42 585
C.IV.	Peněžní prostředky	1 885 211	2 394 136
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	485	56
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	1 884 726	2 394 080
D.	Časové rozlišení aktiv	590 728	587 735
D.1.	Náklady příštích období	107 267	111 989
D.3.	Příjmy příštích období	483 461	475 746

Označení	PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2018)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2017)
	PASIVA CELKEM	19 313 814	17 270 380
A.	Vlastní kapitál	5 568 220	4 969 802
A.I.	Základní kapitál	4 000 000	4 000 000
A.I.1.	Základní kapitál	4 000 000	4 000 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	511 791	807 822
A.II.2.	Kapitálové fondy	511 791	807 822
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	368 544	588 701
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	143 247	219 121
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-59 026	128 251
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	-59 026	128 251
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-14 452	-211 466
	Menšinový vlastní kapitál	1 129 907	245 195
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	1 122 151	238 110
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	45 994	1 774
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-25 181	85
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	-13 057	5 226
B.+C.	Cizí zdroje	13 558 799	12 200 892
B.	Rezervy	3 889	5 257
B.4.	Ostatní rezervy	3 889	5 257
C.	Závazky	13 554 910	12 195 635
C.I.	Dlouhodobé závazky	12 685 258	11 539 961
C.I.1.	Vydané dluhopisy	2 000 000	2 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	2 000 000	2 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	8 811 938	8 081 048
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	133 537	114 790
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	0	3 916
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	323 488	91 780
C.I.8.	Odložený daňový závazek	1 390 870	1 239 599
C.I.9.	Závazky - ostatní	25 425	8 828
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	25 425	8 828
C.II.	Krátkodobé závazky	869 652	655 674
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	283 116	251 365
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	368 706	266 842
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	98 939	59 463
C.II.8.	Závazky ostatní	118 891	78 004
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	2 821	2 594
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	1 611	1 392
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	31 733	21 012
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	23 962	19 560
C.II.8.7.	Jiné závazky	58 764	33 446
D.	Časové rozlišení	186 795	99 686
D.1.	Výdaje příštích období	48 222	39 903
D.2.	Výnosy příštích období	138 573	59 783

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2018)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2017)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	942 628	770 135
A.	Výkonová spotřeba	272 476	221 628
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	129 723	111 288
A.3.	Služby	142 753	110 340
D.	Osobní náklady	71 139	63 135
D.1.	Mzdové náklady	52 694	47 108
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	18 445	16 027
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	17 494	15 249
D.2.2.	Ostatní náklady	951	778
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	395 435	387 825
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	396 386	387 825
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	463 515	393 175
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	-67 129	-5 350
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-951	0
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	7 404	19 811
III.	Ostatní provozní výnosy	37 688	2 280
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 243	84
III.3.	Jiné provozní výnosy	36 445	2 196
F.	Ostatní provozní náklady	58 612	18 226
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	5 972	32
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	906	854
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-1 367	3 235
F.5.	Jiné provozní náklady	53 101	14 105
*	Provozní výsledek hospodaření	190 058	101 412
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	765 846	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	765 846	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	687 676	395
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	30 941	8 397
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	30 062	8 395
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	879	2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	285 710	265 702
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	305	55
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	285 405	265 647
VII.	Ostatní finanční výnosy	62 912	86 181
K.	Ostatní finanční náklady	115 470	181 306
*	Finanční výsledek hospodaření	-229 157	-352 825
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-39 099	-251 413
L.	Daň z příjmů	-11 590	-45 173
L.1.	- splatná	18 352	4 273
L.2.	- odložená	-29 942	-49 446
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-27 509	-206 240
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-27 509	-206 240
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	-14 452	-211 466
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	-13 057	5 226
*	Čistý obrat za účetní období	1 847 419	886 804

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2018– 31. 12. 2018	1. 1. 2017– 31. 12. 2017
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 394 136	778 034
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-39 099	-251 413
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	629 014	627 470
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	463 515	393 175
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-68 496	-2 116
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv) (-/+)	-73 441	343
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	254 769	257 305
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	52 667	-21 237
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	589 915	376 057
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	182 700	-35 420
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných úctů aktivních	23 310	-154 937
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	159 390	119 517
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	0	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	772 615	340 637
A.3.	Vypáčené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-285 710	-257 234
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	30 941	8 397
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-4 909	-2 353
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	512 937	89 447
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-671 874	-153 455
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	767 089	84
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-456 850	-656 590
B.4.	Přijaté úroky	0	0
B.5.	Příjmy ze snížení ostatních kapitálových fondů	0	0
B.6.	Čistá investice do obchodních podílů	-997 949	-316 984
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 359 584	-1 126 945
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	367 835	2 660 770
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-30 113	-7 170
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-30 113	-7 170
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	337 722	2 653 600
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-508 925	1 616 102
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 885 211	2 394 136

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Rezervní fond	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
1. 1. 2017	4 000 000	285 531	-103 509	5 394	426 028	4 613 444	222 276	4 835 720
Efekt zajišťovacího účetnictví			322 630			322 630	24 862	347 492
Výsledek hospodaření běžného období	0	0	0	0	-211 466	-211 466	5 226	-206 240
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti	0	0	0	0	0	0	0	0
Převod rezervního fondu	0	0	0	-5 394	5 394	0	0	0
Výplata OKF	0	0	0	0	0	0	-7 170	-7 170
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapiálu	0	303 170	0	0	-303 170	0	0	0
31. 12. 2017	4 000 000	588 701	219 121	0	-83 214	4 724 608	245 194	4 969 802
1. 1. 2018	4 000 000	588 701	219 121	0	-83 214	4 724 608	245 194	4 969 802
Efekt zajišťovacího účetnictví	0	0	-17 621	0	0	-17 621	-14 033	-31 654
Výsledek hospodaření běžného období	0	0	0	0	-14 452	-14 452	-13 057	-27 509
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti	0	-226 457	-58 253	0	30 488	-254 222	941 916	687 694
Výplata OKF	0	0	0	0	0	0	-30 113	-30 113
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapiálu	0	6 300	0	0	-6 300	0	0	0
31. 12. 2018	4 000 000	368 544	143 247	0	-73 478	4 438 313	1 129 907	5 568 220

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2018

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „společnost“ nebo „mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963. Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností. Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace:
 - PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC1“).
 - PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Alpha, Beta, Delta a Budova G. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC2“).
 - PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČ: 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% podíl ve společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., (dále jen „BBC3“).
 - BB C - VILA DOMY, s.r.o., (IČ: 281 69 034) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní komplex budov VILLAS, které se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „VILLAS“).
 - PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČ: 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
 - BB C - Building A, s.r.o., (IČ: 251 47 072) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu A, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCA“).
 - BB C - Building B, s.r.o., (IČ: 251 33 900) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu B, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCB“).
 - BB C - Building D, s.r.o., (IČ: 264 57 059) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu D, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCD“).
 - PST - Project E, a.s., (IČ: 281 97 003) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% podíl ve společnosti New Karolina Office Development, a.s., která se nachází v centru Ostravy (dále jen „PSTE“).
 - New Karolina Office Development, a.s., (IČ: 279 59 996) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Nová Karolina Park, která se nachází v centru Ostravy (dále jen „NKOD“).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 4), 5), 6), 7), 8) a 9).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 81,82% podíl v obchodních korporaci 2), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 9. 8. 2016. PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodních korporaci 3), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 17. 1. 2018. Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 4 a).

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

Konsolidující jednotky k datu 31. 12. 2018, dle § 22a, odst.1 zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidovanou Skupinu, k datu 31. 12. 2018 sestavena. Provedené změny v obchodním rejstříku konsolidačního celku za rok 2018 jsou uvedeny v základních přílohách k účetní závěrce jednotlivých obchodních korporací.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2018 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (86,0 %).

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

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 31. 12. 2018:

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

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

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

V minulém období přešlo na základě projektu fúze sloučením ze dne 11. září 2017 na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 04172108, jako společnost nástupnickou, jmění zanikajících společností: BB C - Building ALPHA, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 29048915, BB C - Building BETA, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 27598632, BB C - Building DELTA, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 04628543, a BB C - Building G, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČ 27389189. Rozhodný den 1. 7. 2017. Zápis do obchodního rejstříku ke dni 7. 12. 2017.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2018 a 2017.

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

Metoda konsolidace

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

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. To znamená, že v případě akvizice společnosti VILLAS, která proběhla k datu 29. 1. 2018 a akvizice společností PSTE a NKOD, která proběhla k datu 20. 3. 2018, je pro účely konsolidace výsledek hospodaření posuzován jako předakviziční a obraty jsou ve výkazu zisku a ztráty zahrnuty pouze za období od data akvizice.

Úpravy

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

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

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

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

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví. Doba odpisu je stanovena v rámci každé akvizice individuálně a zpravidla kopíruje zbývající dobu odepisování nabývaných nemovitostí s přihlédnutím k dalším faktorům, např. vlivu přecenění na reálné hodnoty a z toho vyplývajících následných zvýšených odpisů, ke stavu obsazenosti kupovaných objektů, plánovaných rekonstrukcí a následně k době potřebné k dosažení plné obsazenosti atd. Konsolidační rozdíl je vykázan v netto hodnotě, tj. snížený o dosavadní odpisy.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 172 051 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o., a BBC – Building BETA, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BBC2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o., a BBC – Building B, s.r.o., v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu v roce 2018 činí 21 788 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 218 496 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s., (právní předchůdce společnosti BBC2) a BBC – Building D, s.r.o., v roce 2018, společností NKOD a VILLAS v roce 2018. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu činí 14 386 tis. Kč.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BBC- Building DELTA, s.r.o., v roce 2015 ve výši 8.951 tis. Kč. byl jednorázově odepán ve prospěch výnosů v roce akvizice, a to z důvodu, že nebyly identifikované položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Vyloučení vzájemných vztahů

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

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

	<i>Počet let (od–do)</i>
<i>Software</i>	<i>2–8</i>
<i>Jiný dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>2–10</i>

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny, na základě rozhodnutí účetní jednotky, zejména u významných rekonstrukcí financovaných bankovním účelovým úvěrem

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

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

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

Jednotlivé obchodní korporace nevidují dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

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

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

	<i>Počet let (od–do)</i>
<i>Stavby</i>	<i>15–50</i>
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	<i>3–15</i>
<i>Inventář</i>	<i>2–15</i>

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

c) Finanční majetek

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

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

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

e) Deriváty

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

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

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

f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace BBC1, BBC2, BBKA, BBCB, BBKD a NKOD, které jsou součástí konsolidačního celku, jsou z titulu své činnosti vystaveny měnovému riziku a úrokovému riziku. Evidují dlouhodobé bankovní úvěry denominované v cizí měně a úročené proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika usilují společnosti o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobené změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů. Tyto obchodní korporace čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěné, neboť inkaso nájmu v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kurzových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodních korporací, využívají společnosti možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají výše uvedené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se uvedené společnosti rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů, nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

V rámci fúze obchodních korporací BBC1 a BBC2 došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžními či nepeněžními vklady nad hodnotu základního kapitálu.

h) Cizí zdroje

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

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) Použití odhadů

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

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

m) Následné události

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

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

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	1 685	3 737	652	-28	0	6 046
Goodwill	0	0	71 096	-71 096	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3 887	0	182	0	0	4 069
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	595	499	0	0	-1 094	0
Celkem 2018	6 167	4 236	71 930	-71 124	-1 094	10 115
Celkem 2017	7 533	1 393	544	-181	-3 122	6 167

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-1 086	-510	-652	0	28	0	-2 220	0	3 826
Goodwill	0	0	-71 096	0	71 096	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-2 038	-599	-182	0	0	0	-2 819	0	1 250
Celkem 2018	-3 124	-1 109	-71 930	0	71 124	0	-5 039	0	5 076
Celkem 2017	-4 474	-908	-544	0	68	2 734	-3 124	0	3 043

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

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do konsolidačního celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	950 433	8 321	56 271	-10 546	0	1 004 479
Stavby	12 813 085	754 760	2 593 047	-182	0	16 160 710
Hmotné movité věci a jejich soubory	249 645	33 073	71 147	-25 555	0	328 310
Umělecká díla	433	0	0	0	0	433
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	975	10 855	0	0	-7 257	4 573
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	155 488	732 266	72	-2 951	-851 331	33 544
Celkem 2018	14 170 059	1 539 275	2 720 537	-39 234	-858 588	17 532 049
Celkem 2017	14 001 568	285 310	871 302	-14 346	-973 775	14 170 059

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do konsolidačního celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	1 004 479
Stavby	-1 410 076	-439 834	-408 430	0	182	0	-2 258 158	0	13 902 552
Hmotné movité věci a jejich soubory	-114 998	-26 466	-53 671	143	25 412	0	-169 580	0	158 730
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	433
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	4 573
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	33 544
Celkem 2018	-1 525 074	-466 300	-462 101	143	25 594	0	-2 427 738	0	15 104 311
Celkem 2017	-1 884 088	-393 429	-133 553	1 294	7 172	877 530	-1 525 074	-650	12 644 335

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

V rámci fúze společností BBC2 došlo k započtení oprav a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností, uvedeno v položkách Převody.

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

Společnost BBKA zahrnuje k 31. 12. 2018 do ocenění dlouhodobého hmotného majetku úroky ve výši 6 373 tis. Kč (k 31. 12. 2017 1 903 tis. Kč). Jedná se o úroky z účelového úvěru na rekonstrukci nemovitosti.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31. 12. 2018 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Budova	tis. EUR				tis. CZK				
	Ocenění 2018	Ocenění 2017	Rozdíl 2018 x 2017	Rozdíl v %	Kurz 2018	Ocenění 2018	Kurz 2017	Ocenění 2017	Rozdíl 2018 x 2017
ALPHA	42 700	39 100	3 600	9,21%	25,725	1 098 458	25,54	998 614	99 844
BETA	61 200	57 700	3 500	6,07%	25,725	1 574 370	25,54	1 473 658	100 712
DELTA	152 600	146 400	6 200	4,23%	25,725	3 925 635	25,54	3 739 056	186 579
BBCG	21 000	20 400	600	2,94%	25,725	540 225	25,54	521 016	19 209
BBCA	78 500	51 600	26 900	52,13%	25,725	2 019 413	25,54	1 317 864	701 549
BBCB	17 000	24 600	-7 600	-30,89%	25,725	437 325	25,54	628 284	-190 959
BBCD	10 900	7 600	3 300	43,42%	25,725	280 403	25,54	194 104	86 299
Filadelfie	165 000	162 900	2 100	1,29%	25,725	4 244 625	25,54	4 160 466	84 159
Brumlovka	22 200	22 000	200	0,91%	25,725	571 095	25,54	561 880	9 215
NKOD	70 300	69 600	700	1,01%	25,725	1 808 468	25,54	1 777 584	30 884
VILLAS	18 500	14 900	3 600	24,16%	25,725	475 913	25,54	380 546	95 367
Celkem	659 900	616 800	43 100	6,99%	X	16 975 928	X	15 753 072	1 222 856

Celková hodnota nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 43 100 tis. EUR (6,99 %).

Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále navýšením obsazenosti v jednotlivých objektech. Ocenění objektu BBCA a BBCD je ovlivněno dokončenou rekonstrukcí a obsazením novými nájemci. Přechodné snížení u objektu BBCB je dáno zejména odpočtem nákladů na plánovanou rekonstrukci, po jejímž dokončení se předpokládá nárůst v reálné hodnotě.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC1, BBC2, BBC3, BBCA, BBCB, a BBCD komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centrum v Praze 4 – Michli. Dále vlastní prostřednictvím podílu ve společnosti PSTE společnost NKOD, která je vlastníkem administrativní budovy v Ostravě. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti 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 ovládací osobou. Společnost eviduje podíly v nabývací ceně.

Přírůstek ve výši 1 853 989 tis. Kč představuje nákup akcií a podílů a dále příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací v rámci Koncernu PASSERINVEST.

Přírůstky dlouhodobého finančního majetku v roce 2018:

Pořízení 99 % podílu v obchodní korporaci PSTE do mateřské společnosti (724.927 tis. Kč).

100 % podíl v obchodní společnosti NKOD evidovaný na PST (543 955 tis. Kč). Jedná se o vliv rozšíření konsolidačního celku.

V průběhu roku 2018 byly mateřskou společností dále poskytnuty příplatky do ostatních kapitálových fondů níže uvedených společností:

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	130 000 tis. Kč
BB C - Building A, s.r.o.	55 000 tis. Kč
RPB II., a.s.	320 tis. Kč
Office Park Roztyly, a.s.	120 tis. Kč
PST - Project C, a.s.	50 tis. Kč

Společnost BBC3 dále poskytla ve sledovaném období příplatek do ostatních kapitálových fondů ve výši 399 617 tis. Kč do společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o.

Úbytek ve výši 2 011 733 tis. Kč představuje zejména prodej akcií a podílů a dále redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů.

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2018:

Prodej 36,07% podílu společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., v hodnotě 687 676 tis. Kč

V průběhu roku 2018 dále došlo k redukci (výplatě) z ostatních kapitálových fondů níže uvedených společností:

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	992 419 tis. Kč
BB C - VILA DOMY, s.r.o.	300 000 tis. Kč
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	31 468 tis. Kč
BBC Investments, a.s.	170 tis. Kč

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

Údaje uvedeny v tis. Kč.

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 2018	Výše podílu v % 2018	Výše podílu 2017	Výše podílu v % 2017
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	3 180	11,00	3 180	11,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	810	1,00	690	1,00
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	400	1,00	400	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	190	1,00
North Star Centre - Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Karolína Development a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	45	1,00	45	1,00
North Star Centre - Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST - Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	70	1,00	20	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	340	1,00	20	1,00
PST - Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	1,00	920	1,00
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	760	1,00	760	1,00
BB C - Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 590	1,00	9 590	1,00
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
Celkem		15 406		16 005	

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

Obchodní korporace	VK 2018	HV 2018	VK 2017	HV 2017
Balance Club Brumlovka, a.s.	13 193	4 810	8 383	-152
Office park Roztyly, a.s. *	6 332	-10 461	4 794	-6 062
Rezidenční park Baarova, a.s.	8 509	-113	8 622	-1 487
RPB Leasing, a.s.	3 405	120	3 285	699
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	876	-59	935	-63
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	875	-59	934	-63
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	876	-59	935	-63
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	-12 234	-13 180	946	-63
BBC Investments, a.s.	55 775	21 040	51 735	32 183
North Star Centre - Birch House, a.s.	1 048	128	920	23
Karolína Development a.s.	448	-63	511	-66
North Star Centre - Maple House, a.s.	906	-61	967	-64
PST - Project A, a.s.	3 274	-369	3 643	-40
PST - Project C, a.s.	4 048	-317	-635	-361
RPB II, a.s.	27 299	-4 439	-262	-2 545
PST - Project E, a.s.	0	0	2 207	-457
BB C - SERVICES, s.r.o. *	77 384	-1 832	79 216	5 046
BB C - Building OMEGA, a.s.	12 933	-1 026	6 664	-245
BB C - Nové E, a.s.	883	-65	948	-67

* Předběžné nebo neauditované údaje

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

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: 649 48 242 na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízení 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: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029. Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 04172108 (dále jen Společnost), ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, Michle, PSČ 140 00, IČO: 26118963 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícími stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoliv Hedgingového dokumentu a/ nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037. K podílu byl na základě Zástavní smlouvy ze dne 23. 11. 2017 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037.

Datum vzniku zástavního práva: 28. listopadu 2017

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 649 48 242, 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 649 48 242, 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.

BB C - Building D, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ.: 452 44 782, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištění dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 8. března 2017. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s., nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., a trvají až do 6. března 2027 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 8. 3. 2017.

Datum vzniku zástavního práva: 17. března 2017.

New Karolina Office Development, a.s.

Podíl je zastaven v prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., jako zajištění bankovního úvěru, který společnost čerpá.

ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2018	31. 12. 2017
PST - Project A, a.s.	284 000	283 000
Office Park Roztyly, a.s.	184 000	184 000
BB C Bulding OMEGA, a.s.	65 000	73 000
North Star Centre - Birch House, a.s.	60 000	58 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	35 000	35 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	26 000	0
PST - Project C, a.s.	20 000	25 000
BB C - Nové E, a.s.	6 000	0
PST - Project E, a.s.	0	593 000
RPB II., a.s.	0	32 000
BBC Investments, a.s.	0	30 000
D.H. spol. s r.o.	0	150
Celkem	680 000	1 313 150

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	283 000	0
Office Park Roztyly, a.s.	160 000	114 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	70 000	0
BBC Investments, a.s.	70 000	0
RPB II., a.s.	48 000	45 000
BB C - Building H, s.r.o.	25 000	0
Celkem	656 000	159 000

Celkem	1 336 000	1 472 150
---------------	------------------	------------------

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky), jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., jsou úročeny sazbou 5,88 %. Splatnost všech zápůjček a úvěrů od PASSERINVEST GROUP, a.s., je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s., je 31. 3. 2023 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Skupina neevduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 330 637 tis. Kč (minulé období 305 259 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH a přeplatků záloh na DPPO ve výši 6 637 tis. Kč (minulé období 5 194 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 11 190 tis. Kč (minulé období 11 375 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 8 777 tis. Kč (minulé období 42 585 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájmemnému, který bude přeučtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 216 328 tis. Kč (minulé období 180 022 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním obdobím.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

V rámci konsolidačního celku nebylo ve sledovaném období účtováno o opravných položkách k pohledávkám.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2018 činí 1 885 211 tis. Kč (minulé období 2 394 136 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provize za zprostředkování pronájmu nemovitostí a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch. Hodnota k rozvahovému dni činí 107 267 tis. Kč (minulé období 111 989 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastních budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 483 461 tis. Kč (minulé období 475 746 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2018
Základní kapitál	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Vlastní akcie a podíly	0	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	285 531	588 701	368 544
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-103 509	219 121	143 247
Rezervní fond	5 394	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	25 742	128 251	-59 026
Výsledek hospodaření běžného účetního období	400 286	-211 466	-14 452
Vlastní kapitál	4 613 444	4 724 607	4 438 313
Menšinový podíl	222 276	245 195	1 129 907
Vlastní kapitál	4 835 720	4 969 802	5 568 220

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

Základní kapitál mateřské společnosti byl v minulých obdobích postupně navyšován až na současnou hodnotu ve výši 4 000 000 tis. Kč. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši 143 247 tis. Kč (minulé období 219 121 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představují níže uvedené podíly externího investora:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., podíl ve výši 18,18 %, prodej podílu v roce 2016

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018

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

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zůstatek k 31. 12. 2018
Zákonné	0	0	0
Ostatní	1 870	5 257	3 889

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratku DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Za rok 2018 byla Finančnímu úřadu vrácena část daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku ve výši 1 368 tis. Kč ze společností BBC1 a BBKA a zároveň byla v této výši rozpuštěna rezerva. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 3 889 tis. Kč.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 12 685 258 tis. Kč (minulé období 11 539 961 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., emitovala ve sledovaném období dluhopisy v celkové hodnotě cca 2 000 000 tis. Kč (po odpočtu dluhopisů ve vlastním družení ve výši 250 000 tis. Kč) za účelem financování obchodních aktivit skupiny. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč. Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

S emisí dluhopisů jsou spojeny emisní podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů na úrovni konsolidačního celku. Tyto podmínky byly k 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2017 splněny.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovního úvěru ve výši 8 811 938 tis. Kč (minulé období 8 081 048 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 13.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 323 488 tis. Kč (minulé období 91 780 tis. Kč). Dále jsou zde evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 25 425 tis. Kč (minulé období 8 828 tis. Kč). Závazek je tvořen přijatými zápůjčkami.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří (3) měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 133 537 tis. Kč (minulé období 114 790 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1 390 870 tis. Kč (minulé období 1 239 599 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 869 652 tis. Kč (minulé období 655 674 tis. Kč).

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy v roce 2019, v hodnotě 283.116 tis. Kč (minulé období 251.365 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 98 939 tis. Kč (minulé období 59 463 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 31 733 tis. Kč (minulé období 21 012 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Významnou položkou je rovněž vratná kauce z ukončeného nájemního vztahu a předplacené nájemné, spojené s novým nájemním vztahem. Celkem je zde evidováno 368 706 tis. Kč (minulé období 266 842 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních Konsolidovaná Skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 23 962 tis. Kč (minulé období 19 560 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 58 764 tis. Kč (minulé období 33 446 tis. Kč) eviduje Konsolidovaná Skupina především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany.

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

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. DERIVÁTY

Společnosti v Konsolidované Skupině mají uzavřené následující druhy derivátů, které jsou v účetní závěrce vykazovány jako deriváty k obchodování.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

Společnost	Položka	2018			2017		
		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31. 1. 2017 do 29. 7. 2022)	18 684	0	-4 579	18 684	0	-576
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2018 do 29. 7. 2022)	10 000	0	-3 627	10 000	0	-571
BBCB	IRS – úrokový swap (od 31. 1. 2017 do 29. 7. 2022)	12 316	0	-3 018	12 316	0	-380
BBC2	BBC2 – IRS – úrokový swap (od 20. 2. 2017 do 30. 12. 2022)	175 000		-45 920	175 000	0	-10 021
BBCD	IRS – úrokový swap (od 7. 4. 2017 do 7. 3. 2022)	3 600	0	-734	3 600	0	-58
IRS celkem		219 600	0	-57 878	219 600	0	-11 606

Společnost	Položka	2018			2017		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCA	FX – forward (4/2017–1/2018)	0	0	0	8 000	7 821	0
BBCB	FX – forward (4/2017–1/2018)	14 000	4 831	0	12 316	9 806	0
PSG	FX – forward (10/2018–4/2019)	10 000	621	0	0	0	0
PSG	FX – forward (10/2018–8/2019)	5 000	197	0	0	0	0
PSG	FX – forward (10/2018–10/2019)	5 000	170	0	0	0	0
FX celkem		34 000	5 819	0	20 316	17 627	0

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Stav k 31. 12. 2018

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 31. 12. 2018 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Splátky do 31. 12. 2019 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2020 do r. 2023	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	106 440	2 738 169	106 501	2 631 668	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	169 225	4 353 313	148 562	594 248	3 610 504
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit	39 141	1 006 902	0	1 006 902	0
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	316 828	0	316 828	0
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 653	119 698	4 836	114 862	0
New Karolina Office Development s.r.o.	Raiffeisenbank	21 774	560 144	23 217	104 798	432 129
CELKEM		353 549	9 095 054	283 116	4 769 306	4 042 633

Stav k 31. 12. 2017

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 31. 12. 2017 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	Splátky do 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Splátka od r. 2019 do r. 2022	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	110 460	2 821 148	102 671	2 718 477	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	175 000	4 469 500	147 494	737 468	3 584 538
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit	23 774	607 177	0	607 177	0
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit	12 316	314 550	0	314 550	0
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 700	120 038	1 200	118 838	0
CELKEM		326 250	8 332 413	251 365	4 496 510	3 584 538

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

S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenanty). Tyto podmínky byly k 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2017 plněny.

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 48 222 tis. Kč (minulé období 39 903 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 138 573 tis. Kč (minulé období 59 783 tis. Kč).

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 261 661 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 390 870 tis. Kč (minulé období 1 239 599 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 151 271 tis. Kč.

Položky odložené daně	2018		2017	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 396 907	0	1 236 860
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	123	0
Rezervy	710	0	970	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	44 389	0	51 815
Daňová ztráta z minulých let	49 716	0	47 983	0
Celkem	50 426	1 441 296	49 076	1 288 675
Netto		1 390 870		1 239 599

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31. 12. 2018 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financujícím projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

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

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

2) 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 poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., 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 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 65 000 tis. EUR.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., 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 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 26 316 tis. EUR.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., 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 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 28 576 tis. EUR.

Jedná se o ručení za úvěry společností BBC – Building A, s.r.o., a BBC – Building B, s.r.o., ze strany hlavního akcionáře mateřské společnosti pana Radima Passera.

3) PASSERINVEST GROUP, a.s. x BB C - Building D, s.r.o. x České spořitelna, a.s.

„DSCR Guarentee Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Bulding D, s.r.o., a Českou spořitelnou, a.s. („banka“) ze dne 6. 3. 2017 – zajištění bankovního úvěru, Záruka do výše 2 000 tis. EUR.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle mateřské společnosti.

4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., vydala ve sledovaném období emisi dluhopisů v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou určeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP, a.s.) - Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

B. JINÉ ZÁVAZKY

5) 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.

6) 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 skupiny z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2018		2017	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	942 628	0	770 135	0
Ostatní provozní výnosy	37 688	0	2 280	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	7 404	0	19 811	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	765 846	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	30 941	0	8 397	0
Ostatní finanční výnosy	62 912	0	86 181	0
Výnosy celkem	1 847 419	0	886 804	0

19. OSOBNÍ NÁKLADY

	2018		2017	
	Celkový počet zaměstnanců		Celkový počet zaměstnanců	
Průměrný počet zaměstnanců	60		57	
Mzdové náklady	52 694		47 108	
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	17 494		15 249	
Ostatní náklady	951		778	
Osobní náklady celkem	71 139		63 135	

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 172 493 tis. Kč. Meziroční nárůst tržeb ovlivňuje zejména rozšíření konsolidačního celku o společnost New Karolina Office Development, a.s., a BB C - VILA DOMY, s.r.o., a dále zvýšení obsazenosti na ostatních objektech.

Položka Služby v celkové výši 142 753 tis. Kč (minulé období 110 340 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 463 515 tis. Kč (minulé období 393 175 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 285 710 tis. Kč (minulé období 265 702 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů.

Meziroční navýšení provozního výsledku hospodaření o cca 88 646 tis. Kč je dáno zejména rozšířením konsolidačního celku o společnost New Karolina Office Development, a.s., a BB C - VILA DOMY, s.r.o. Dále pak rozpuštěním opravné položky k majetku na společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., ve výši 66 479 tis. Kč.

Nižší ztráta z finančního výsledku hospodaření souvisí zejména se ziskem z prodeje části podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi. Zisk z této transakce dosáhl 78 170 tis. Kč. Dále se zde projevují nižší ostatní finanční náklady, kdy v minulém období byla tato položka zatížena jednorázovými náklady ve výši 69 404 tis. Kč v rámci refinancování bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2018	2017
Audity účetních závěrek	2 237	653
Poradenství – due diligence	0	164
Poradenství – emise dluhopisů	0	90
Ostatní účetní a daňové poradenství	213	203
Celkem	2 450	1 110

21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

Mateřská společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek.

Mateřská společnost poskytuje služby projektového řízení, správy majetku a zprostředkovatelské služby spřízněným stranám v rámci Koncernu PASSERINVEST. Jedná se o služby pro společnost, které stojí mimo konsolidační celek. Hodnota těchto služeb činila ve sledovaném období 13 546 tis. Kč, v minulém období 23 419 tis. Kč. Hlavní důvodem snížení objemu poskytovaných služeb hodnoty je přesun společnosti NKOD do konsolidačního celku a tudíž související vyloučení vzájemných vztahů.

22. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2018 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši 27 509 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 568 220 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2018 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Na začátku roku 2019 byly zahájeny stavební práce v rámci komplexní rekonstrukce Budovy B. Dokončení rekonstrukce je plánováno do konce IQ/2020. Současně probíhají intenzivní činnosti směřující k zajištění obsazenosti budovy po rekonstrukci.

Statutární orgány společností PST - Project E, a.s., a New Karolina Office Development, a.s., rozhodly o realizaci projektu fúze těchto společností s rozhodným dnem 1. 1. 2019. V tomto projektu je společnost PST - Project E, a.s., společností nástupnickou a společnost New Karolina Office Development, a.s., společností zanikající. Důvodem fúze je zjednodušení organizační struktury majetkové skupiny PASSERINVEST GROUP s cílem zefektivnění hospodaření dotčených společností a úspory provozních nákladů a refinancování stávajícího seniorního hypotéčního bankovního úvěru novým úvěrem, který bude poskytnut za výhodnějších podmínek na základě výsledků výběrového řízení.

Statutární orgány společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., rozhodly o realizaci projektu rozdělení společnosti se vznikem nové společnosti BB C - Building VILLAS, s.r.o., s rozhodným dnem 1. 3. 2019. Důvodem rozdělení je vyčlenění všech nemovitostí a souvisejících položek do Nové společnosti z důvodu zjednodušení korporátní historie a větší transparentnosti v souvislosti s budoucím zajištěním bankovního financování a s tím související úsporou na právních prověrkách financující banky a finančních investorů.

Sestaveno dne: 31. 5. 2019

Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.



Sestavil: Jiří Braný

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 2018 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 31. května 2019



Radim Passer

předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.



NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

Prioritou Koncernu PASSERINVEST, jakožto odpovědného investora a developera, je udržitelný růst v dlouhodobém horizontu. K dosažení strategického cíle i k naplňování jednotlivých obchodních etap jsme si stanovili klíčové principy podnikání:

- Spravovat náš kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Naším cílem je směřovat investice disciplinovaně se zaměřením na projekty, které mají dlouhodobý potenciál v návratnosti vložených investic.
- Posilovat naše investice v místech, kde působíme, a vytvářet nové příležitosti pro rozvoj ve všech oblastech podnikání – administrativní a rezidenční projekty vč. prostorů pro služby, veřejná prostranství a zelené plochy.
- Maximalizovat hodnotu našich dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu, průběžnou modernizací objektů či využíváním energeticky šetrných materiálů a nových technologií. Navíc dlouhodobě udržovat maximální obsazenost prostor a díky vysoké úrovni poskytovaných služeb dosahovat spokojenosti zákazníků.
- Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všech činnostech Koncernu. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci až po následnou správu tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale měly i pozitivní celospolečenský přesah.
- Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu našich projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost.



III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BB Centrum – historie, příležitosti

BB Centrum v Praze 4 patří mezi nejrozsáhlejší a nejúspěšnější projekty svého druhu ve střední Evropě. Koncern PASSERINVEST buduje a rozvíjí BB Centrum na základech principu městského urbanizmu už od roku 1998. Dvanáct administrativních budov doplňují dva rezidenční projekty, fitness a wellness centrum v budově Brumlovka, střední, základní i mateřská škola, školní pavilon a společenské centrum. Administrativní budovy nabízejí až 15 000 pracovních míst a denně se v areálu BB Centra pohybuje kolem 12 000 lidí. Nejvíce je láká nabídka více než 20 restaurací a kaváren. Téměř každá z administrativních budov má v přízemí k dispozici obchodní jednotky. Díky tomu lze v BB Centru najít supermarket, obchod se zdravou výživou, drogerii, trafikou, lékárnou, pobočku České pošty i několika předních bank a další služby a obchody. BB Centrum krom širokého výběru služeb, nabízí místa pro sport a relaxaci, kulturní i společenské akce pro veřejnost, možnosti vzdělávání a volnočasové aktivity pro rodiny s dětmi. V BB Centru jsou dva jednohektarové parky, Baarův park a Park Brumlovka, dalších téměř 15 000 m² relaxačních a zelených ploch a 11 000 m² zelených střešních teras.



Rok 2018 byl kromě jiného zaměřen na rozvoj a zvelebení veřejného prostoru v BB Centru. Koncern PASSERINVEST investoval 170 mil. Kč do centrálního Náměstí Brumlovka, veřejných komunikací, výstavby školního pavilonu a vybudování atletického stadionu.

Dokončuje se příprava rezidenčních objektů, a to Residence Oliva, který nabídne k prodeji 72 bytů, Residence V3 pro dlouhodobé pronájmy a Aparthotel V3. U Parku Brumlovka vznikne také multifunkční centrum Olivka, kde je plánována mateřská škola, kavárna a trvalá výstava unikátního modelu železnice.

Nové Roztyly

Od roku 2006, kdy Koncern PASSERINVEST uskutečnil první akvizici pozemků v území ohraničeném ulicí Ryšavého, dálnicí D1, Jižní spojkou a Krčským lesem, probíhá v této zajímavé lokalitě u stanice metra C – Roztyly příprava multifunkčního projektu. První fáze tohoto očekávaného developmentu zahrnuje přeměnu neutěšeného brownfieldu bývalých jatek Interlovu na administrativně rezidenční areál a výstavbu kancelářské budovy u autobusového nádraží Praha Roztyly. V rámci této etapy vznikne zhruba 80 000 m² bytových a kancelářských ploch včetně multifunkční budovy veřejné vybavenosti. Zahájení výstavby bude navazovat na projednání záměru se státní správou a získání všech potřebných povolení. Představu, jak Koncern PASSERINVEST pracuje s veřejným prostorem, mohou návštěvníci Krčského lesa získat v již realizované první části parku, který v budoucnu propojí les a rezidenční areál. Aktuality i informace o záměru jsou pravidelně komunikovány s veřejností např. prostřednictvím on-line magazínu Krčák žije (www.krcakzije.cz), který Koncern PASSERINVEST provozuje.



IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Koncern PASSERINVEST považuje společenskou odpovědnost za přirozenou součást svého podnikání.

Odpovědný developer v městském prostředí

Koncern PASSERINVEST, v rámci svého nejvýznamnějšího projektu BB Centrum v Praze 4, směřuje své aktivity v souladu s rozvojem funkčního a udržitelného města. Při své developerské činnosti klade velký důraz na dostupnost lokality a návaznost na rostlé město. Důležitou součástí strategie Koncernu PASSERINVEST je ochrana životního prostředí. Administrativní budovy jsou zpravidla certifikovány dle metody BREEAM, mají zelené střešní terasy, které slouží i jako odpočinkové zóny. Spolu se zelenými plochami a dřevinami v areálu BB Centra tak dochází k eliminaci tepelných ostrovů a reguluje se přehřívání městského prostředí.

V celém areálu se promyšleně a efektivně využívá zachytávaná dešťová voda právě pro zalévání zeleně či pro zavlažování parků a porostů, které jsou nedílnou součástí BB Centra. V roce 2018 nechal Koncern PASSERINVEST místo parkoviště vybudovat centrální Náměstí Brumlovka a parkující automobily přesunul do podzemních garáží. Zanedbané a nebezpečné sportovní hřiště rekultivoval na moderní atletický stadion pro veřejnost. Po rozšíření dnes Křesťanské střední školy, základní školy a mateřské školy Eliáš o lyceum nechal vybudovat školní pavilon pro stravování a volnočasové aktivity žáků a studentů.

Každoročně procházejí částečnou rekultivací i veškeré zelené plochy včetně dvou největších parků – Baarova parku a Parku Brumlovka.



Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Koncern PASSERINVEST klade důraz na vznik ucelených zelených ploch přístupných veřejnosti, a to jak v BB Centru, tak u projektu Nové Roztyly. V BB Centru se proto nachází rozsáhlé zelené partery budov a komunikační trasy, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami. Zároveň Koncern PASSERINVEST v lokalitě spravuje dva parky. Baarův park o rozloze 1 ha každoročně prochází obnovou a přesadbou některých rostlin. Součástí parku je též velká vodní fontána a herní prvky pro malé i velké. Park Brumlovka má kromě zelených ploch a vzrostlých stromů i další významný prvek - velké dětské hřiště a v jeho sousedství oddělenou loučku pro venčení psů. Lokalita BB Centra je otevřena i cyklistům. V areálu jsou k dispozici bezpečné cyklostojany a komunikační trasy navazující na hlavní pražské cyklistické tratě.

K ochraně životního prostředí bezesporu patří i omezení využívání dopravních prostředků se spalovacími motory a výfukovými plyny. Proto v rámci celého BB Centra funguje např. služba sdílené dopravy, tzv. carpooling, otevřená široké veřejnosti prostřednictvím veřejné internetové aplikace. Od roku 2016 v BB Centru jezdí na pravidelných bezplatných linkách areálové kyvadlové dopravy dva elektrobusy, které přispívají ke snížení emisí a hluchnosti z dopravy. V areálu jsou instalovány i dobíjecí stanice pro elektromobily a cyklistické hotspoty pro sdílené koloběžky a kola.

Podpora zdravého životního stylu

Součástí strategie Koncernu PASSERINVEST je podpora zdravého životního stylu. V rámci projektu BB Centrum je k dispozici hned několik sportovišť, hřišť i prodejen a restaurací se zdravou výživou. Příkladem je unikátní fitness a wellness centrum Balance Club Brumlovka v budově Brumlovka s 25metrovým bazénem, moderním vybavením a s pestrou nabídkou cvičebních lekcí. V roce 2018 byl v lokalitě otevřen nový atletický stadion pro veřejnost. V BB Centru nechybí ani velké dětské hřiště v Parku Brumlovka nebo menší u Baarova parku, kde se také nachází multifunkční hřiště pro basketbal, tenis, volejbal apod. Ke zdravému životnímu stylu neodmyslitelně patří i zdravá výživa, a proto je v BB Centru hned několik prodejen a restaurací nabízejících vegetariánské, veganské a bio potraviny. V projektu Nové Roztyly byla v roce 2018 rozšířena plocha stávajícího příměstského parku, který nyní nabízí další místa pro relaxaci i sportovní aktivity, jako např. discgolf.



Podpora společenského a kulturního života

Koncern PASSERINVEST podporuje společenský a kulturní život, umění, vzdělávání i duchovní rozvoj. Pravidelně organizuje otevřené akce pro rodiny s dětmi, vzdělávací a inspirativní setkání veřejnosti se zajímavými hosty. Na Náměstí Brumlovka jsou pravidelně pořádány kulturní odpoledne a tematické foodfestivaly. V roce 2018 byla např. dokončena stálá instalace mozaiky v podchodu pod magistrálou, kde bylo opraveno i veřejné osvětlení. V průběhu roku se v BB Centru i v Nových Roztylech organizuje řada dětských a sportovních akcí.

Koncern PASSERINVEST se dlouhodobě zapojuje i v charitativní oblasti. Mezi nejvýraznější patří nadační činnost Radima Passera prostřednictvím neziskové křesťanské organizace Maranatha. Maranatha organizuje aktivity zahrnující aktivní pomoc potřebným, semináře, přednášky, biblická studia, evangelizační setkání, výstavy či publikační činnost. Organizace Maranatha také provozuje obchod se zdravou výživou nebo vegetariánskou restauraci.

Koncern PASSERINVEST pravidelně podporuje např. organizace ADRA či Sue Ryder a další finanční podporu poskytuje konkrétním rodinám.

Budování férového obchodního prostředí

Koncern PASSERINVEST a jeho zaměstnanci si zakládají na otevřené a férové komunikaci s partnery a veřejností. Koncern pravidelně vydává tištěný časopis týkající se areálu BB Centrum, měsíční elektronický bulletin a také s veřejností komunikuje při různých setkáních, komentovaných prohlídkách či prostřednictvím sociálních sítí.

Kromě toho Koncern PASSERINVEST investuje nemalé finanční prostředky do veřejné infrastruktury, jako jsou např. bezpečné přechody pro chodce, chodníky, veřejné osvětlení v parcích, bezpečné parkování apod. Jeho snahou je vytvářet bezpečné prostředí, chránit zdraví a majetek všude, kde působí. Např. v BB Centru funguje nepřetržitá ochrana objektů i zajištění veřejného pořádku. Konkrétním příkladem je areálová noční hlídka, fungující každý podvečer a noc, která se stará o klid a bezpečnost v lokalitě a jejím okolí.

Otevřenost a férovost vůči partnerům i veřejnosti společně s investicemi do veřejně prospěšných projektů a služeb dohromady budují nejen pravdivý obraz Koncernu PASSERINVEST jako odpovědného městského investora, ale především vytvářejí pozitivní vzor zodpovědného chování podnikatelské obce vůči společnosti.

Koncern PASSERINVEST více jak 26 let podporuje transparentní obchodní přístup bez úplatků.



NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST



Významné zapojení v charitativní a CSR oblasti v roce 2018 se uskutečnilo prostřednictvím neziskové organizace Maranatha z.s., která v roce 2018 oslavila 15. výročí svého působení. Jedná se o křesťansky orientovanou organizaci založenou Radimem Passerem. Od svého založení se věnuje misijní a evangelizační činnosti a snaží se odpovídat na konkrétní duchovní potřeby jedinců, církve i mimocírkevní společnosti. Svou činností napomáhá k poznání věčných životních hodnot. Zaměřuje se ale také na fyzické zdraví člověka. V roce 2018 Maranatha zajistila konkrétní pomoc lidem v tísní, finanční podporu dětí ze sociálně slabých rodin na Sedlčansku a v květnu 2018 ve spolupráci s organizací ADRA a místním sborem Církve adventistů sedmého dne otevřela v Sedlčanech Charitativní obchůdek. Dalším dlouhodobým projektem je Youth for Jesus (v překladu „Mladí pro Ježíše“). Maranatha tímto podporuje iniciativu mladých lidí, kteří touží být užiteční svému okolí a jsou odhodlaní šířit dobrou zprávu – evangelium Ježíše Krista mezi lidmi na území České a Slovenské republiky. Youth For Jesus (YFJ) pracuje na základě evangelizačního programu „Dotkni se nebe“ a jeho součástí v roce 2018 byly i Dny zdraví s cílem aktivně přispívat k lepšímu zdravotnímu stavu obyvatel a nabídnout volbu zdravého životního stylu. Dobrovolníci také navštěvovali nemocniční zařízení nebo domovy důchodců, kde trávili čas s klienty. V roce 2018 Maranatha organizovala i řadu akcí – např. Přednášky Radima Passera, cyklus složený z 27 biblických přednášek přístupných široké veřejnosti. Organizovala dětské dny a zapojila se aktivně do podpory akce Dny pro rodinu. Prezentovala např. Genesis Era a Expo, týkající se fundamentálních otázek lidské existence, vědy, evoluce, ateismu, stvoření, důvěryhodnosti Bible a stáří světa. A to tak, aby byl otevřen a posílen pozitivní mezioborový dialog týkající se nejdůležitějších otázek lidské existence napříč všemi věkovými skupinami bez ohledu na pohlaví, vzdělání, kulturní, morální či náboženská přesvědčení. Dále také obnovila provoz portálu Bibleinfo.cz.

Pokračovala i ve vydavatelské činnosti zahrnující vydávání knih, CD a DVD s křesťanskou tematikou. V neposlední řadě v roce 2018 Maranatha pravidelně podporovala aktivity a činnost Společenského centra Bethany a Křesťanské střední školy, základní školy a mateřské školy Elijáš. Díky této nadační činnosti Radima Passera došlo v roce 2018 k dokončení výstavby školního pavilonu s užitnou plochou kolem 1 000 m². Vznikly zde prostory pro stravování a volnočasové aktivity žáků a v dosavadní základní škole se tak uvolnila kapacita pro zřízení dalšího stupně vzdělávání. Započaly stavební práce bytového domu, společenského centra a modlitebny CASD v Sedlčanech.

Zapojení Maranathy do charitativních projektů šlo i za hranice České republiky, kdy finanční podpora směřovala mimo jiné do projektu BanglaKids. Jedná se o dlouhodobý rozvojový program nevládní humanitární organizace ADRA, zaměřený na adresnou podporu vzdělávání dětí a mladých lidí v Bangladéši.



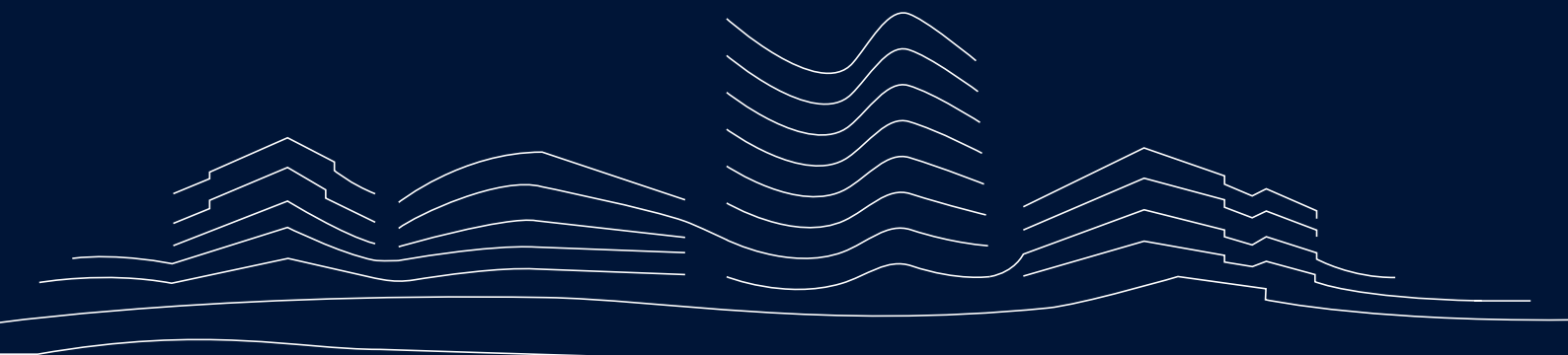
KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
BB Centrum, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4
Tel.: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz

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

Radim Passer
Founder & CEO
PASSERINVEST GROUP, a.s.





PASSERINVEST
G R O U P