



*SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10  
Česká republika  
tel.: +420 295 560 533  
tel./fax: +420 295 560 374  
e-mail: spaudit@spaudit.cz  
internet: www.spaudit.cz*

## **Office Park Roztyly, a.s.**

### **Obsah:**

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2016
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2016
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
Office Park Roztyly, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 274 52 751  
k 31. 12. 2016**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Office Park Roztyly, a.s.

***Výrok auditora***

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

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

***Základ pro výrok***

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

***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti, dozorčí rady za účetní závěrku***

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

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

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

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali od data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 14. 6. 2017

*SP Audit, s.r.o.*



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

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

Ing. Zdeněk Šimon  
auditor  
číslo auditorského oprávnění: 2265

# ROZVAHA

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

v tisících Kč

IC	2	7	4	5	2	7	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Office Park Roztyly

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+192 224	-722	+191 502	+189 666
B.	Dlouhodobý majetek	003	+191 247	-722	+190 525	+188 329
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+191 247	-722	+190 525	+188 329
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+115 805	-545	+115 260	+115 312
B.II.1.1.	Pozemky	016	+114 395		+114 395	+114 395
B.II.1.2.	Stavby	017	+1 410	-545	+865	+917
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+177	-177	+0	+0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+75 265		+75 265	+73 017
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+75 265		+75 265	+73 017
C.	Oběžná aktiva	037	+977		+977	+1 337
C.II.	Pohledávky	046	+208		+208	+124
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+208		+208	+124
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+208		+208	+124
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	+208		+208	+124
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+769		+769	+1 213
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+10		+10	+40
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+759		+759	+1 173

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+191 502	+189 666
A.	Vlastní kapitál	002	+10 856	+8 747
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+67 000	+67 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+67 000	+67 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+67 000	+67 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-60 253	-59 950
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	-60 253	-59 950
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	+2 109	-303
B.+C.	Cizí zdroje	024	+180 646	+180 919
B.	Rezervy	025	+0	+2 750
B.4.	Ostatní rezervy	029	+0	+2 750
C.	Závazky	030	+180 646	+178 169
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+180 467	+177 968
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	+180 467	+177 968
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+179	+201
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+0	+201
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	+179	+0

Sestaveno dne: 23.5.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2016 Do: 31.12.2016

v tisících Kč

IČ 2 7 4 5 2 7 5 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Office Park Roztyly**

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+264	+263
A.	Výkonová spotřeba	003	+662	+288
A.3.	Služby	006	+662	+288
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+52	+52
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+52	+52
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+52	+52
F.	Ostatní provozní náklady	024	-2 743	+7
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+7	+7
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	-2 750	+0
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+2 293	-84
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+179	+214
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+179	+214
K.	Ostatní finanční náklady	047	+5	+5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-184	-219
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+2 109	-303
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+2 109	-303
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+2 109	-303
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+264	+263

Sestaveno dne: 23.5.2017	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s.	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: Zprostředkovatelské činnosti reálních agentur Zprostředkování nesespecializovaného velkoobchodu a nesespecializovaný velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	

**Účetní jednotka Office Park Roztyly, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2016**



## OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	3
3.	ÚČETNÍ METODY.....	4
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek .....	4
	b) Dlouhodobý hmotný majetek .....	4
	c) Finanční majetek.....	4
	d) Pohledávky.....	5
	e) Vlastní kapitál.....	5
	f) Cizí zdroje .....	5
	g) Použití odhadů .....	6
	h) Účtování výnosů a nákladů.....	6
	i) Daň z příjmů.....	6
	j) Následné události.....	6
	k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období .....	7
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	7
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	7
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	7
	c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	8
5.	POHLEDÁVKY .....	8
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY .....	8
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	8
8.	OSTATNÍ AKTIVA .....	8
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	8
10.	REZERVY .....	9
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	9
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	9
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....	9
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	9
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	10
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	10
17.	VÝNOSY.....	10
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	10
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH .....	10
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ .....	<b>Chyba! Záložka není definována.</b>
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	11
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ .....	11
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	11

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

**Office Park Roztyly, a.s.** (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 4. 5. 2006 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 27452751. Hlavním předmětem činnosti je:

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

Ve sledovaném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Ke dni 29.9.2016 došlo ke snížení počtu členů statutárního orgánu a v této souvislosti byli z OR vymazáni členové představenstva Vladimír Klouda a Martin Unger. Zároveň došlo k aktualizaci předmětů podnikání. Zapsáno v OR k datu 3.10.2016.

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

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 85 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2016:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

  

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích dodavatelů.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

### 3. ÚČETNÍ METODY

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

#### a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Společnost v roce 2016 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31.12.2016 nevlastní.

#### b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

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

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 40 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60

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

#### c) *Finanční majetek*

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

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

#### **d) Pohledávky**

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

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

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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

#### **e) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

#### **f) Cizí zdroje**

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

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

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

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

### **g) Použití odhadů**

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

### **h) Účtování výnosů a nákladů**

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

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

### **i) 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.

### **j) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

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

### **k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období**

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

## **4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**

### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)**

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

### **b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)**

#### **POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	114.395				114.395
Stavby	1.410				1.410
Inventář	177				177
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	73.017	2.248			75.265
Celkem 2016	188.999	2.248			191.247
Celkem 2015	187.173	1.826			188.999

#### **OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								114.395
Stavby	-493	-52				-545		865
Inventář	-177					-177		0
Nedokončený dlouh. majetek								75.265
Celkem 2016	-670	-52				-722		190.525
Celkem 2015	-618	-52				-670		188.329

### c) *Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)*

Společnost k 31.12.2016 (k 31.12.2015) žádný finanční majetek nevlastnila, ani žádný v průběhu sledovaného období nepořídila.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost k 31.12.2016 neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31.12.2016 žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2016 a 2015 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

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

Společnost neměla k 31.12.2016 (31.12. 2015) žádná takováto aktiva.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Ostatní kapitálové fondy	0	67.000		67.000			67.000
Výsledek hospodaření minulých let	-57.204		-2.746	-59.950		-303	-60.253
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-2.746			-303			2.109
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-57.950</b>			<b>8.747</b>			<b>10.856</b>

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů kmenových akcií v listinné podobě na jméno.

Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši –303 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě použití hospodářského výsledku (zisku) roku 2016 ve výši 2.109 tis. Kč na úhradu ztrát minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2014, 2015 a 2016 nebyly dividendy vypláceny.

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016
zákonné	0	2.750		2.750		-2.750	0
ostatní							

Společnost v roce 2014 vytvořila rezerva ve výši 2.750 tis.Kč. Jednalo se o rezervu na případnou smluvní pokutu v případě odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí na nákup pozemku v katastru Praha – Chodov (územní část Roztyly). Uzavření finální kupní smlouvy je závislé na schválení územního plánu Hl. m. Prahy. Ve sledovaném období riziko smluvní pomínulo a z tohoto důvodu byla rezerva zúčtována.

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. dlouhodobé zápůjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

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

## 13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31.12.2016 neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté zápůjčky od spřízněných osob (viz.odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

## 14. OSTATNÍ PASIVA

V roce 2016 nebylo o těchto pasivech účtováno.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2016 ani 2015 účtováno.



## 15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2012 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2012 - 2016, která nebyla v daňovém přiznání roku 2016 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 4.250 tis. Kč

Společnost nemá k 31. 12. 2016 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost v roce 2016 neúčtovala o odložené daňové pohledávce s ohledem na účetní zásadu opatrnosti. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo.

## 16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

## 17. VÝNOSY

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

	2015		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	263	0	264	0
Výnosy celkem	263	0	264	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2016 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví reklamy.

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

## 19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2016	2015
PASSERINVEST GROUP - úvěr	31.12.2026	180.467	177.756
PASSERINVEST GROUP - úroky	31.12.2026	179	212
Celkem		180.646	177.968

Splatnost úvěru je 31.12.2026. Úroková sazba činí 0,1% p.a. Úroky za období 2015 byly kapitalizovány k jistině, úroky za rok 2016 byly v plné výši splaceny v období 01/2017.

## 20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném období nebyly vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

## 21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2015	2016
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

Jedinou významnější položkou nákladů (kromě rezervy viz.odst.10) je pronájem pozemku v Praze 4 – Roztylech ve výši 560 tis. Kč.

## 22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2016 zisk ve výši 2.109 tis. Kč (zejména vlivem zúčtování opravné položky) a kladný vlastní kapitál ve výši 10.856 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Očekává se, že společnost začne s výstavbou projektu kancelářské budovy v nejbližších letech a následně začne realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2016 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## 23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

23. 5. 2017

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: