



*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*

RPB Leasing, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2018
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2018
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
RPB Leasing, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 282 00 284
k 31. 12. 2018**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky RPB Leasing, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RPB Leasing, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018 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 RPB Leasing, a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření 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 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 důležitá informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

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 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 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.


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

V Praze dne 29-03-2019

SP Audit, s.r.o.



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


Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269

ROZVAHA

k. 31.12.2018

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	2	8	4
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RPB Leasing

, 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.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+8 400		+8 400	+10 236
C.	Oběžná aktiva	037	+8 400		+8 400	+10 236
C.II.	Pohledávky	046	+3 337		+3 337	+4 290
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+3 337		+3 337	+4 290
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+85		+85	+173
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+3 252		+3 252	+4 117
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	+169		+169	+62
C.II.2.4.4	Krátkodobě poskytnuté zálohy	065	+3 083		+3 083	+4 055
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+5 063		+5 063	+5 946
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	+0		+0	+18
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+5 063		+5 063	+5 928

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+8 400	+10 236
A.	Vlastní kapitál	002	+3 405	+3 285
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+1 285	+586
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	+1 285	+586
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+120	+699
B.+C.	Cizí zdroje	023	+3 445	+6 288
C.	Závazky	029	+3 445	+6 288
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+721	+873
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	+721	+873
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+2 724	+5 415
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+2 425	+3 467
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+39	+1 798
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+260	+150
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	+260	+150
D.	Časové rozlišení pasiv	066	+1 550	+663
D.1.	Výdaje příštích období	067	+1 049	+26
D.2.	Výnosy příštích období	068	+501	+637

Sestaveno dne: 7.3.2019	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , a.s.	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 31.12.2018

Od: 1.1.2018 Do: 31.12.2018

v tisících Kč

IČ 28200284

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RPB Leasing

, 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	+8 917	+11 952
A.	Výkonová spotřeba	003	+7 959	+9 750
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+6	+18
A.3.	Služby	006	+7 953	+9 732
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+0	-127
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	+0	-127
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+0	+88
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+0	+88
F.	Ostatní provozní náklady	024	+802	+1 532
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+802	+1 532
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+156	+885
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+5	+0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+5	+0
K.	Ostatní finanční náklady	047	+10	+33
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-5	-33
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+151	+852
L.	Daň z příjmů	050	+31	+153
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+31	+153
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+120	+699
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+120	+699
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+8 922	+12 040

Sestaveno dne: 7.3.2019

Právní forma , a.s.
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

**Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory
Nespecializovaný velkoobchod**

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka

PASSER RADIM

Účetní jednotka RPB Leasing, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2018

OBSAH

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

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

RPB Leasing, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 282 00 284. Společnost byla zapsaná do obchodního rejstříku pod spisovou značkou B 12944 vedená u Městského soudu v Praze.

Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

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 je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2018:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

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

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

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

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2017 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nevlastní k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

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
Samostatné movité věci	3 – 15

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

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, 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, případné 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 zaúčtovaný 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) Deriváty

Případné 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.

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

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

f) Vlastní kapitál

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

g) 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.

h) Pronájem

Společnost má v pronájmu bytové jednotky, které dále pronajímá podnájemcům. Společnost o tomto majetku neúčtuje v rozvaze.

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 platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

j) 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.

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.

m) 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.

n) 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 ani ke konci minulého období žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádný dlouhodobý hmotný majetek.

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

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Nejvýznamnější položkou jsou poskytnuté zálohy pronajímateli na energie a služby ve výši 3.083 tis. Kč (minulé období 4.055 tis. Kč). Dále jsou zde zastoupeny pohledávky z obchodního styku v titulu nájemného ve výši 85 tis. Kč (minulé období 173 tis. Kč) a daňové pohledávky plynoucí zejména ze záloh na DPPO ve výši 169 tis. Kč (minulé období 62 tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani k předchozímu období pohledávky kryté podle zástavního práva.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2018
pohledávkám – zákonné							
pohledávkám - ostatní	127	0	127	0	0	0	0

Veškeré opravné položky byly rozpuštěny v minulém účetním období.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech ve výši 5 063 tis. Kč (minulé období 5.928 tis. Kč). Stav pokladni hotovosti je nulový (minulé období 18 tis. Kč)

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni vykazuje tato položka nulovou hodnotu.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-871	1.457		586	699		1.285
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1.457			699			120
Vlastní kapitál celkem	2.586			3.285			3.405

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2017 (zisk) ve výši 699 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Účetní jednotka doporučí valné hromadě ke schválení převod hospodářského výsledku (zisku) za rok 2018 ve výši 120 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období ani minulých obdobích nebyly vyplaceny žádné dividendy.

10. ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 721 tis. Kč (minulé období 873 tis. Kč). Jedná se o přijaté kauce od podnájemců v souvislosti s krytím případných pohledávek.

Společnost dále eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 2.724 tis. Kč (minulé období 5.415 tis. Kč). Nejvýznamnější položku představují přijaté zálohy na energie a služby od nájemců ve výši 2.425 tis. Kč (minulé období 3.467 tis. Kč). Další položkou jsou pak závazky z obchodního styku ve výši 39 tis. Kč (minulé období 1.798 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Dohadné účty pasivní vykazují hodnotu ve výši 260 tis. Kč (minulé období 150 tis. Kč) a představují odhad nákladů na služby spojené s nájmem v nepronajatých bytech. Výše byla stanovena na základě expertního odhadu.

11. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k rozvahovému dni ani ke konci minulého období žádné bankovní úvěry.

12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení nájemného za období říjen až prosinec roku 2018. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 1 049 tis. Kč (minulé období 26 tis. Kč).

Výnosy příštích období zahrnují nájemné předplacené na následující období. Tyto výnosy jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 501 tis. Kč (minulé období 637 tis. Kč).

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Společnost k rozvahovému dni nedisponuje žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátou. Splatná daň z příjmů činí 31 tis. Kč (minulé období 153 tis. Kč).

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky.

Společnost ve sledovaném období neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví.

14. LEASING

Najatý majetek společností k rozvahovému dni (v tis. Kč):

Popis	Termíny/Podmínky	Výše nájemného v roce 2018	Výše nájemného v roce 2017	Pořizovací cena u majitele
32 bytových jednotek	Do roku 2024		161 Kč/m ²	
25 bytových jednotek	Do roku 2024	161 Kč/m ²		---

O tomto najatém dlouhodobém majetku společnost neúčtuje na rozvahových účtech (viz bod 3. písm. h). Nejedná se o finanční pronájem s následným odkupem po skončení nájemní smlouvy.

Informace o roční výši nájemného je uvedena v bodě 20. této přílohy.

15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni ani ke konci minulého období majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze, kromě majetku uvedeném v bodu 15.

16. VÝNOSY

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

	2018		2017	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem byt.jednotek s příslušenstvím	8.917	0	11.952	0
Jiné provozní výnosy	0	0	88	0
Výnosové úroky	5	0	0	0
Výnosy celkem	8.922	0	12.040	0

Převážná část výnosů společnosti za sledované i minulé období je realizována pronájmem bytových jednotek jednotlivým podnájemcům.

17. OSOBNÍ NÁKLADY

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

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a ani jiné výhody.

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky vůči spřízněným osobám v rámci koncernu PASSERINVEST GROUP v celkové výši 3.079 tis. Kč (minulé období 4.055 tis. Kč) z titulu poskytnutých záloh na služby (viz. bod 5. této přílohy).

Žádné pohledávky ani závazky vůči spřízněným osobám nejsou po lhůtě splatnosti.

19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Výdaje na výzkum a vývoj nebyly ve sledovaném ani v minulém období vynaloženy.

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou nákladů (služeb) je platba nájemného majiteli bytových jednotek za byty k podnájmu ve výši 6.740 tis. Kč (minulé období 8.728 tis. Kč).

Odměny statutárnímu auditorovi:

Služby	2017	2018
Audit účetní závěrky	30	30
Jiné neauditorské služby		
Celkem	30	30

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období zisk ve výši 120 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3.405 tis. Kč (viz bod 9).

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018 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.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

7. 3. 2019

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: