

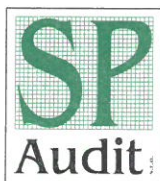


SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10  
Česká republika  
tel.: +420 295 560 533  
tel./fax: +420 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

## **RPB Leasing, a.s.**

### Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2017
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2017
- 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 140 00  
IČ: 282 00 284  
k 31. 12. 2017**

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. 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2017 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. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2017 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 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 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 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 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 do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 03-04-2018



*SP Audit, s.r.o.*

SP Audit, s.r.o.

číslo auditorského oprávnění: 340

Ing. Lenka Filipová

auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

# ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

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**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+10 236		+10 236	+12 706
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+10 236		+10 236	+12 687
C.II.	Pohledávky	C.II.1+C.II.2.	046	+4 290		+4 290	+5 021
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+4 290		+4 290	+5 021
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+173		+173	+221
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+4 117		+4 117	+4 800
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+62		+62	+0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+4 055		+4 055	+4 800
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x.	071	+5 946		+5 946	+7 666
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	072	+18		+18	+18
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	073	+5 928		+5 928	+7 648
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x.	074	+0		+0	+19
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385	077	+0		+0	+19

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>+10 236</b>	<b>+12 706</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	<b>+3 285</b>	<b>+2 586</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	<b>+586</b>	<b>-871</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	účty 428	019	<b>+586</b>	<b>+0</b>
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	účty (-)429	020	<b>+0</b>	<b>-871</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	022	<b>+699</b>	<b>+1 457</b>
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	024	<b>+6 288</b>	<b>+9 207</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.	030	<b>+6 288</b>	<b>+9 207</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	031	<b>+873</b>	<b>+1 391</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	036	<b>+873</b>	<b>+1 391</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	046	<b>+5 415</b>	<b>+7 816</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	051	<b>+3 467</b>	<b>+4 733</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	052	<b>+1 798</b>	<b>+2 577</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	056	<b>+150</b>	<b>+506</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	061	<b>+0</b>	<b>+266</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	062	<b>+150</b>	<b>+240</b>
D.	Časové rozlišení	D.1.+...+D.x.	064	<b>+663</b>	<b>+913</b>
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	065	<b>+26</b>	<b>+9</b>
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	066	<b>+637</b>	<b>+904</b>

Sestaveno dne: 7.3.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	<b>PASSER RADIM</b>
Předmět podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

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.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+11 952	+15 565
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+9 750	+11 949
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+18	+5
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+9 732	+11 944
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	-127	+119
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019	-127	+119
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+88	+15
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+88	+15
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+1 532	+1 758
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+1 532	+1 758
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	+885	+1 754
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+33	+37
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-33	-37
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+852	+1 717
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+153	+260
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+153	+260
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	+699	+1 457
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	+699	+1 457
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+12 040	+15 580

Sestaveno dne: 7.3.2018

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 2017**



**OBSAH**

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

## 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. 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 2017:

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

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 2017 a 2016.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 a 2016 jsou následující:

### a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Společnost v roce 2017 žádný nehmotný majetek nepořídila, ani žádný k 31. 12. 2017 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 neviduje 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 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) 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 31.12.2017 ani k 31.12.2016 žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

Společnost neeviduje k 31.12.2017 ani k 31.12.2016 žádný dlouhodobý hmotný majetek.

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

Společnost neeviduje k 31.12.2017 ani k 31.12.2016 žádný dlouhodobý finanční majetek.

#### 5. POHLEDÁVKY

Nejvýznamnější položkou jsou poskytnuté zálohy pronajímateli na energie a služby ve výši 4.055 tis. Kč. Dále jsou zde zastoupeny pohledávky z obchodního styku v titulu nájemného ve výši 173 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. 2015	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2017
pohledávkám – zákonné							
pohledávkám - ostatní	8	119	0	127	0	127	0

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné. Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech (termínovaných vkladech) a v hotovosti není žádný jiný finanční majetek evidován. Hodnota krátkodobého finančního majetku činila k rozvahovému dni 5.946 tis. Kč (ke konci minulého období 7.666 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

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

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobou pohledávku z titulu nadměrného odpočtu k DPH ve výši 19 tis. Kč a pohledávku vůči státu z titulu DPPO ve výši 43 tis. Kč (viz. bod č. 14).

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-962	91		-871	1.457		586
<i>Nerozdělený zisk minulých let</i>	0			0	586		586
<i>Neuhrazená ztráta minulých let</i>	-962		91	-871		871	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	91			1.457			699
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1.129</b>			<b>2.586</b>			<b>3.285</b>

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

Hospodářský výsledek roku 2016 (zisk) ve výši 1.457 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady použit na pokrytí neuhrazené ztráty minulých let ve výši 871 tis. Kč a nerozdělený zisk minulých let ve výši 586 tis. Kč.

Účetní jednotka doporučí valné hromadě ke schválení převod hospodářského výsledku (zisku) za rok 2017 ve výši 699 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2017 a 2016 nebyly vyplaceny dividendy.



## 10. ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 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 5.415 tis. Kč. Nejvýznamnější položku představují přijaté zálohy na energie a služby od nájemců ve výši 3.467 tis. Kč. Další položkou jsou pak závazky z obchodního styku ve výši 1.798 tis. Kč. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Dohadné účty pasivní vykazují hodnotu ve výši 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 31.12.2017 ani k 31.12.2016 žádné bankovní úvěry.

## 12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především závazek za zpracování dat pro vyúčtování služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 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 637 tis. Kč

## 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2013 do příštích pěti let. Společnost uplatnila veškeré ztráty minulých let v daňovém priznání za rok 2016. Daň z příjmů činí 153 tis. Kč.

Společnost nemá k 31. 12. 2017 žádné daňové nedoplatky.

Společnost v roce 2017 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 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 (v tis. Kč):

Popis	Termíny/Podmínky	Výše nájemného v roce 2016	Výše nájemného v roce 2017	Pořizovací cena u majitele
23 bytových jednotek	Do roku 2024		161 Kč/m <sup>2</sup>	
50 bytových jednotek	Do roku 2024	161 Kč/m <sup>2</sup>		---

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 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 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):

	2016		2017	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem byt.jednotek s příslušenstvím	15.565	0	11.952	0
Jiné provozní výnosy	15		67	
Výnosy z odepsaných pohledávek	0	0	21	0
Výnosy celkem	15.580	0	12.040	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2017 i za rok 2016 je realizována pronájmem bytových jednotek jednotlivým podnájemcům.

## 17. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2017 a 2016 neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

## 18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2017 a 2016 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a ani jiné výhody.

Společnost eviduje k 31.12.2017 krátkodobé pohledávky vůči spřízněným osobám v rámci koncernu PASSERINVEST GROUP v celkové výši 4.055 tis. Kč z titulu poskytnutých záloh na služby (viz. bod 5. této přílohy).

Společnost eviduje k 31.12.2017 krátkodobé závazky z obchodního styku vůči spřízněným osobám v rámci koncernu PASSERINVEST GROUP v celkové výši 1.782 tis. Kč z titulu neuhrazených faktur (viz. bod 10. 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 za rok 2017 – 8.728 tis. Kč (2016 – 10.617 tis. Kč).

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.:

Služby	2016	2017
Audit účetní závěrky	15	30
Jiné ověřovací služby		
Daňové poradenství		
Jiné neauditorské služby		
Celkem	15	30

## 21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená 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. 2018

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: