



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

Rezidenční park Baarova, 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
Rezidenční park Baarova, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 271 52 766
k 31. 12. 2016**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Rezidenční park Baarova, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Rezidenční park Baarova, 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 17. 3. 2017

SP Audit, s.r.o.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be '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

| | | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IČ | 2 | 7 | 1 | 5 | 2 | 7 | 6 | 6 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidenční park Baarova

, 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 | +17 204 | -6 847 | +10 357 | +46 001 |
| B. | Dlouhodobý majetek | 003 | +13 538 | -6 847 | +6 691 | +8 203 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | 004 | +220 | -220 | +0 | +0 |
| B.I.4. | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 010 | +220 | -220 | +0 | +0 |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 014 | +13 318 | -6 627 | +6 691 | +8 203 |
| B.II.1. | Pozemky a stavby | 015 | +12 656 | -6 096 | +6 560 | +7 960 |
| B.II.1.1. | Pozemky | 016 | +1 754 | | +1 754 | +2 160 |
| B.II.1.2. | Stavby | 017 | +10 902 | -6 096 | +4 806 | +5 800 |
| B.II.2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 018 | +662 | -531 | +131 | +243 |
| C. | Oběžná aktiva | 037 | +3 666 | | +3 666 | +37 798 |
| C.II. | Pohledávky | 046 | +265 | | +265 | +470 |
| C.II.2. | Krátkodobé pohledávky | 057 | +265 | | +265 | +470 |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | +99 | | +99 | +111 |
| C.II.2.4. | Pohledávky - ostatní | 061 | +166 | | +166 | +359 |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 085 | +166 | | +166 | +359 |
| C.IV. | Peněžní prostředky | 071 | +3 401 | | +3 401 | +37 328 |
| C.IV.1. | Peněžní prostředky v pokladně | 072 | +78 | | +78 | +78 |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 073 | +3 323 | | +3 323 | +37 250 |

| Označ. | PASIVA | číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období |
|-----------|--|-------------|---------------------|---------------|
| | | | Netto | Netto |
| | PASIVA CELKEM | 001 | +10 357 | +46 001 |
| A. | Vlastní kapitál | 002 | +10 110 | +42 539 |
| 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 | +38 000 | +70 000 |
| A.II.2. | Kapitálové fondy | 009 | +38 000 | +70 000 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | 010 | +38 000 | +70 000 |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 018 | -29 460 | -31 210 |
| A.IV.2. | Neuhrazená ztráta minulých let (-) | 020 | -29 460 | -31 210 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 022 | -430 | +1 749 |
| B.+C. | Cizí zdroje | 024 | +247 | +2 977 |
| C. | Závazky | 030 | +247 | +2 977 |
| C.II. | Krátkodobé závazky | 046 | +247 | +2 977 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 052 | +0 | +792 |
| C.II.6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 054 | +0 | +24 |
| C.II.8. | Závazky ostatní | 056 | +247 | +2 161 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 061 | +82 | +2 160 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 062 | +165 | +1 |
| D. | Časové rozlišení | 064 | +0 | +485 |
| D.1. | Výdaje příštích období | 065 | +0 | +485 |

| | |
|--|--|
| Sestaveno dne: 28.2.2017 | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma účetní jednotky: , a. s. | PASSER RADIM |
| Předmět podnikání: Developerská činnost |  |
| Zprostředkování nenespecializovaného velkoobchodu a nenespecializovaný 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 1 5 2 7 6 6

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidenční park Baarova

, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky


a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|--------|--|-------------|-----------------------------|---------|
| | | | sledovaném | minulém |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 001 | +74 | +101 |
| A. | Výkonová spotřeba | 003 | +355 | +7 117 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | 005 | -1 | +16 |
| A.3. | Služby | 006 | +356 | +7 101 |
| E. | Úprava hodnot v provozní oblasti | 014 | -1 321 | +3 015 |
| E.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 015 | -1 321 | +3 015 |
| E.1.1 | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 016 | +112 | +112 |
| E.1.2 | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné | 017 | -1 433 | +2 903 |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 020 | +1 381 | +78 703 |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku | 021 | +1 381 | +78 698 |
| III.3. | Jiné provozní výnosy | 023 | +0 | +5 |
| F. | Ostatní provozní náklady | 024 | +2 844 | +66 890 |
| F.1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 025 | +2 833 | +66 603 |
| F.3. | Daně a poplatky v provozní oblasti | 027 | +11 | +64 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 029 | +0 | +223 |
| * | * Provozní výsledek hospodaření (+/-) | 030 | -423 | +1 782 |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady | 043 | +0 | +24 |
| J.1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 044 | +0 | +24 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 046 | +1 | +0 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 047 | +8 | +9 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) | 048 | -7 | -33 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 049 | -430 | +1 749 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 053 | -430 | +1 749 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 055 | -430 | +1 749 |
| * | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 056 | +1 456 | +78 804 |

| | |
|---|--|
| Sestaveno dne: 28.2.2017 | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma: a.s. | PASSER RADIM |
| účetní jednotky: |  |
| Předmět podnikání: Developerská činnost | |
| Zprostředkování nespécializovaného velkoobchodu a nespécializovaný velkoobchod v zastoupení | |
| Pozn.: | |

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v 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..... | 5 |
| d) | Pohledávky..... | 5 |
| e) | Vlastní kapitál..... | 5 |
| f) | Cizí zdroje | 6 |
| 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 |
| 5. | POHLEDÁVKY | 8 |
| 6. | OPRAVNÉ POLOŽKY | 8 |
| 7. | KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK..... | 8 |
| 8. | OSTATNÍ AKTIVA | 8 |
| 9. | VLASTNÍ KAPITÁL..... | 9 |
| 10. | REZERVY | 9 |
| 11. | DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY | 10 |
| 12. | KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY | 10 |
| 13. | BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI | 10 |
| 14. | OSTATNÍ PASIVA..... | 10 |
| 15. | DAŇ Z PŘÍJMŮ | 10 |
| 16. | MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE | 10 |
| 17. | VÝNOSY..... | 11 |
| 18. | OSOBNÍ NÁKLADY..... | 11 |
| 19. | INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH | 11 |
| 20. | VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ | 11 |
| 21. | VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY..... | 11 |
| 22. | POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ | 12 |
| 23. | VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI | 12 |

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Rezidenční park Baarova, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 16.6.2004 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 271 52 766. Hlavním předmětem její činnosti je:

- 1) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona
- 2) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 10.3.2014).

Hlavní náplní společnosti je výstavba a prodej rezidenčního bytového projektu v ulici Baarova v Praze 4.

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 jednatelé Vladimír Klouda a Martin Unger. Zapsáno v OR k datu 3.10.2016. Ke stejnému datu byly vymazány původní předměty podnikání a zapsány nové.

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 spolupracovníků.

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 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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

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

| | Počet let (od-do) |
|------------------|-------------------|
| Software | 3 - 6 |
| Ocenitelná práva | 3 - 6 |

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku.

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 - 10 |

*Samotná stavba bytového projektu není odpisována (po rozdělení na jednotky se tyto prodávají)

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození, neočekávanému snížení tržní ceny

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31.12.2016 (ani k 31.12.2015) neeviduje.

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.

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 prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství.

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 významné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

| | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|-------------|--------------------|-----------|----------|---------|------------------|
| Celkem 2016 | 220 | 0 | 0 | 0 | 220 |
| Celkem 2015 | 220 | 0 | 0 | 0 | 220 |

OPRÁVKY

| | Počáteční zůstatek | Odpisy | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|-------------|--------------------|--------|--------------------|----------|---------|------------------|-----------------|----------------|
| Celkem 2016 | -220 | 0 | 0 | 0 | 0 | -220 | 0 | 0 |
| Celkem 2015 | -220 | 0 | 0 | 0 | 0 | -220 | 0 | 0 |

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

| | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|---------------------------------------|--------------------|-----------|----------|---------|------------------|
| Pozemky | 2.160 | | 406 | | 1.754 |
| Stavby | 13.329 | | 2.427 | | 10.902 |
| Samostatné movité věci | 662 | | | | 662 |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 0 | | 0 | | 0 |
| Celkem 2016 | 16.151 | | 2.833 | | 13.318 |
| Celkem 2015 | 82.558 | | 66.407 | | 16.151 |

OPRÁVKY

| | Počáteční zůstatek | Odpisy | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Opravné položky | Převody | Konečný zůstatek | Účetní hodnota |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|----------|-----------------|---------|------------------|----------------|
| Pozemky | | | | | | | | 1.754 |
| Stavby | -7.529 | | | | 1.433 | | -6.096 | 4.806 |
| Samostat. movité věci | -419 | -112 | | | | | -531 | 131 |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | | | | | | | | 0 |
| Celkem 2016 | -7.948 | -112 | | | 1.433 | | -6.627 | 6.691 |
| Celkem 2015 | -4.934 | -112 | | | -2.902 | | -7.948 | 8.203 |

Společnost má vytvořeny opravné položky ke garážovým stáním a sklepům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám (jsou vyčleněny jako rezerva), vzhledem k tomu, že účetní hodnota převyšuje předpokládanou prodejní cenu.

5. POHLEDÁVKY

K rozvahovému dni eviduje společnost krátkodobé pohledávky ve výši 265 tis. Kč. Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

| Opravné položky | Zůstatek k 31. 12. 2013 | Tvorba OP | Zúčtování OP | Zůstatek k 31. 12. 2014 | Tvorba OP | Zúčtování OP | Zůstatek k 31. 12. 2015 |
|-----------------|-------------------------|-----------|--------------|-------------------------|-----------|--------------|-------------------------|
| Sklepy, garáže | 4.627 | 2.902 | | 7.529 | | 1.433 | 6.096 |

Společnost má vytvořeny opravné položky k neprodaným garážovým stáním a sklepům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám (jsou vyčleněny jako rezerva). Tyto opravné položky se vytváří vzhledem k tomu, že účetní hodnota převyšuje předpokládanou prodejní cenu. Předpokládaná prodejní cena byla stanovena na základě skutečně prodaných sklepů a garáží v roce 2016.

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 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 neeviduje k 31.12.2016 (ani k 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 (ks) | 200 | | | 200 | | | 200 |
| Základní kapitál | 2.000 | | | 2.000 | | | 2.000 |
| Emisní ážio | | | | | | | |
| Ostatní kapitálové fondy | 70.000 | | | 70.000 | | 32.000 | 38.000 |
| Zákonný rezervní fond | | | | | | | |
| Výsledek hospodaření minulých let | -37.724 | 6.514 | | -31.210 | 1.750 | | -29.460 |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 6.514 | | | 1.749 | | | -430 |
| Vlastní kapitál celkem | 40.790 | | | 42.539 | | | 10.110 |

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno.

Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši 1.749 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady použit k pokrytí ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě, aby ztráta 2016 ve výši -430 byla převedena na neuhrazenou ztrátu minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Ve sledovaném období byla vyplacena část ostatních kapitálových fondů ve výši 32 000 tis. Kč

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 | | | 0 | | | 0 |
| ostatní | 0 | | 0 | 0 | | | 0 |

O rezervách nebylo v letech 2015 a 2016 ve společnosti účtováno.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné dlouhodobé závazky.

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 neeviduje k 31.12.2016 (ani k 31.12.2015) žádné bankovní úvěry ani výpomoci.

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. V minulém období se jedná především o náklady na provize za zprostředkování prodeje bytových jednotek za rok 2015, vyplacené v roce 2016. K rozvahovému dni je stav položky nulový.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2016 (ani v 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 za rok 2016 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 4.377 tis. Kč.

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

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

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 | |
|-------------------------|--------|------------|--------|------------|
| | Domáci | Zahraniční | Domáci | Zahraniční |
| Prodej nemovitých věcí | 78.698 | 0 | 1.381 | 0 |
| Tržby z prodeje služeb | 101 | 0 | 74 | 0 |
| Ostatní provozní výnosy | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Finanční výnosy | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Výnosy celkem | 78.804 | 0 | 1.4156 | 0 |

Převážná část výnosů společnosti za rok 2015 a 2016 pochází z prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství různým zájemcům.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2016 a 2015 neobdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2015 a 2016 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Ve sledovaném období byly splaceny úroky z půjček od akcionářů ve výši 24 tis. Kč.

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj nebyly vynaloženy žádné náklady.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

| Služby | 2015 | 2016 |
|------------------------------|------|------|
| Povinný audit účetní závěrky | 40 | 15 |
| Celkem | 40 | 15 |

Jiné vybrané významné položky nákladů:

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2016

| Služby | 2015 | 2016 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Propagace a reklama | 213 | 9 |
| Řízení projektu (poradenství) | 92 | 46 |
| Zprostředkovatelské služby | 1.904 | 0 |
| Nákladová cena bytů (a příslušenství) | 66.603 | 2.833 |
| Celkem | 68.812 | 2.888 |

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2016 ztrátu ve výši 430 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 10.110 tis. Kč (viz bod 9). 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:

28.2.2017

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: