



2014

VÝROČNÍ ZPRÁVA BBC INVESTMENTS, a.s.





OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2014	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
OSTATNÍ POMNĚ INFORMACE	09
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	10
ZPRÁVA NEZÁMSLÉHO AUDITORA	11
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	19
KONTAKT	36

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

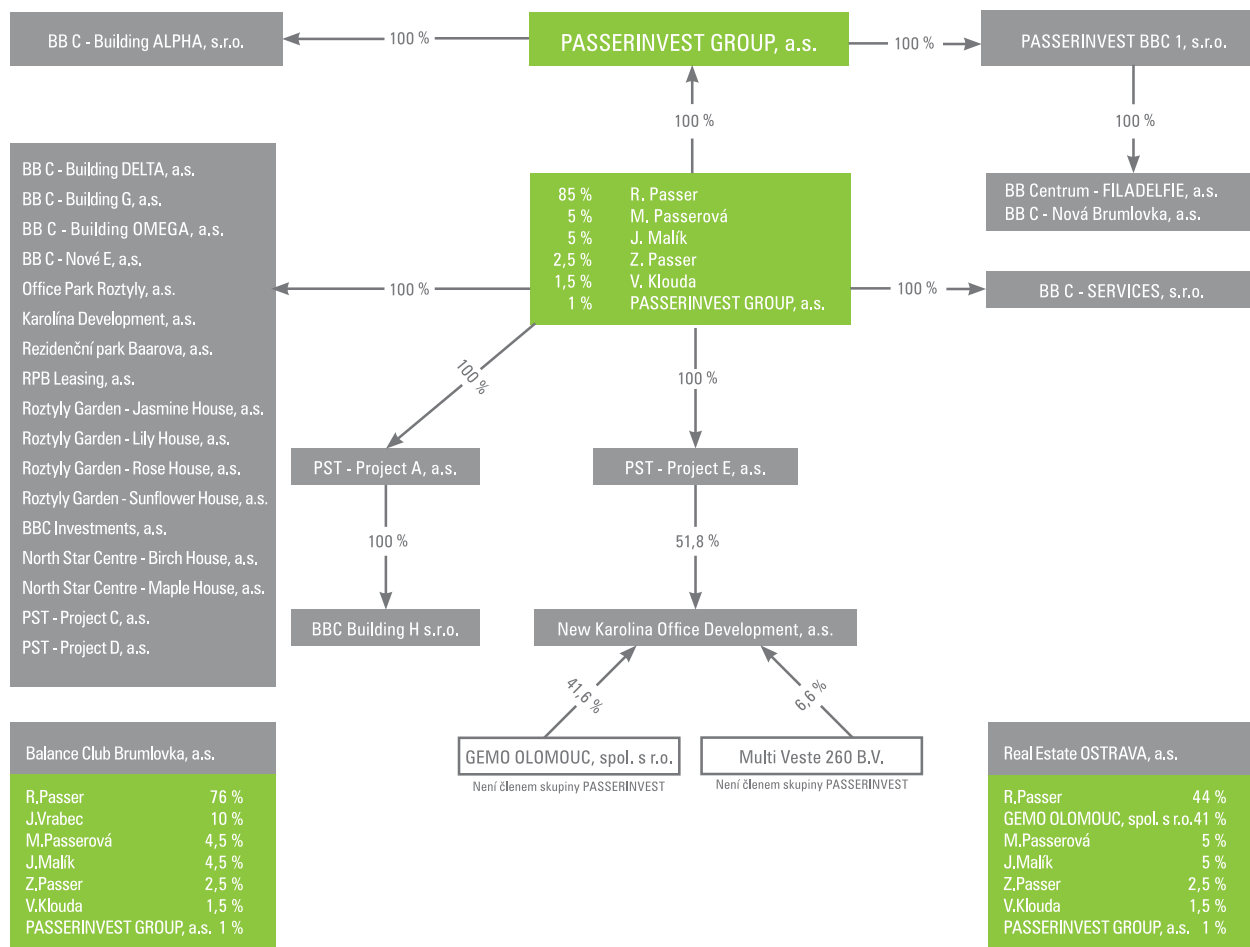
Obchodní firma: BBC Investments, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 282 00 942
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12958
 Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 10.12.2007

Společnost BBC Investments, a.s. je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST.

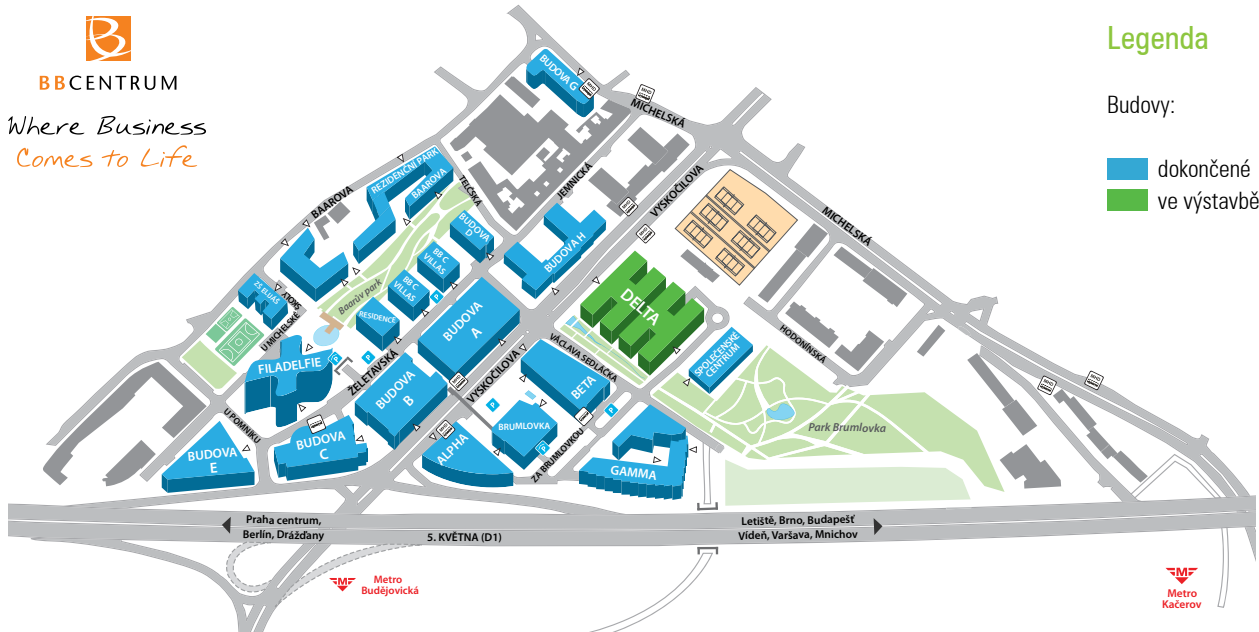
Společnost BBC Investments, a.s. se zaměřuje především na aktivity v oblasti rezidenčních nemovitostí v rámci multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4.

Skupina PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové sesterské firmy ovládané Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z podnětu bank poskytujících projektové financování. Bankami bylo požadováno, aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Tato struktura se posléze osvědčila i jako organizačně a daňově efektivní forma pro developerské podnikání. Skupina PASSERINVEST si vybudovala dobré jméno především svým seriózním přístupem, otevřeností, transparentností a byla založena v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů.

Organigram skupiny PASSERINVEST



Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získala skupina PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.



BB CENTRUM
Where Business Comes to Life

Legenda

Budovy:

- dokončené
- ve výstavbě

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
Předseda představenstva



Ing. Vladimír Klouda
Člen představenstva



Ing. Martin Unger
Člen představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
Předseda dozorčí rady

Zhodnocení roku 2014

Společnost BBC Investments, a.s. dosáhla v roce 2014 záporného výsledku hospodaření ve výši -951 tis. Kč (2013: -82 tis. Kč). Společnost se věnuje správě majetku v rámci projektu Rezidenční park Baarova – Praha 4, ve kterém vlastní zejména bytové jednotky, jež dále úspěšně pronajímá.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2014	2013
Provozní výsledek hospodaření	4 403	323
Finanční výsledek hospodaření	-5 354	-404
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	-1
Výsledek hospodaření za účetní období	-951	-82

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Cílem společnosti zůstává snaha o maximálně efektivní správu majetku a optimální fungování společnosti.



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

V období mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy k žádným významným událostem nedošlo.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Společnost nemá uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, proto v této oblasti nevyvíjí žádnou aktivní činnost.

Informace o pořízování vlastních akcií

Společnost nerealizovala v roce 2014 nákup vlastních akcií.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2014 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 29. června 2015



Ing. Vladimír Klouda
člen představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
BBC Investments, a.s.**

**Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 282 00 942
k 31. 12. 2014**

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na základě provedeného auditu jsme dne 26. 6. 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky BBC Investments, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti BBC Investments, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti BBC Investments, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti BBC Investments, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

SP Audit, s.r.o.

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

strana 1 z 2

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BBC Investments, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy."

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti BBC Investments, a.s. k 31. 12. 2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti BBC Investments, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti BBC Investments, a.s. k 31. 12. 2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 29. 6. 2015

SP Audit, s.r.o.



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

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel, fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 2



2014

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)



OBSAH

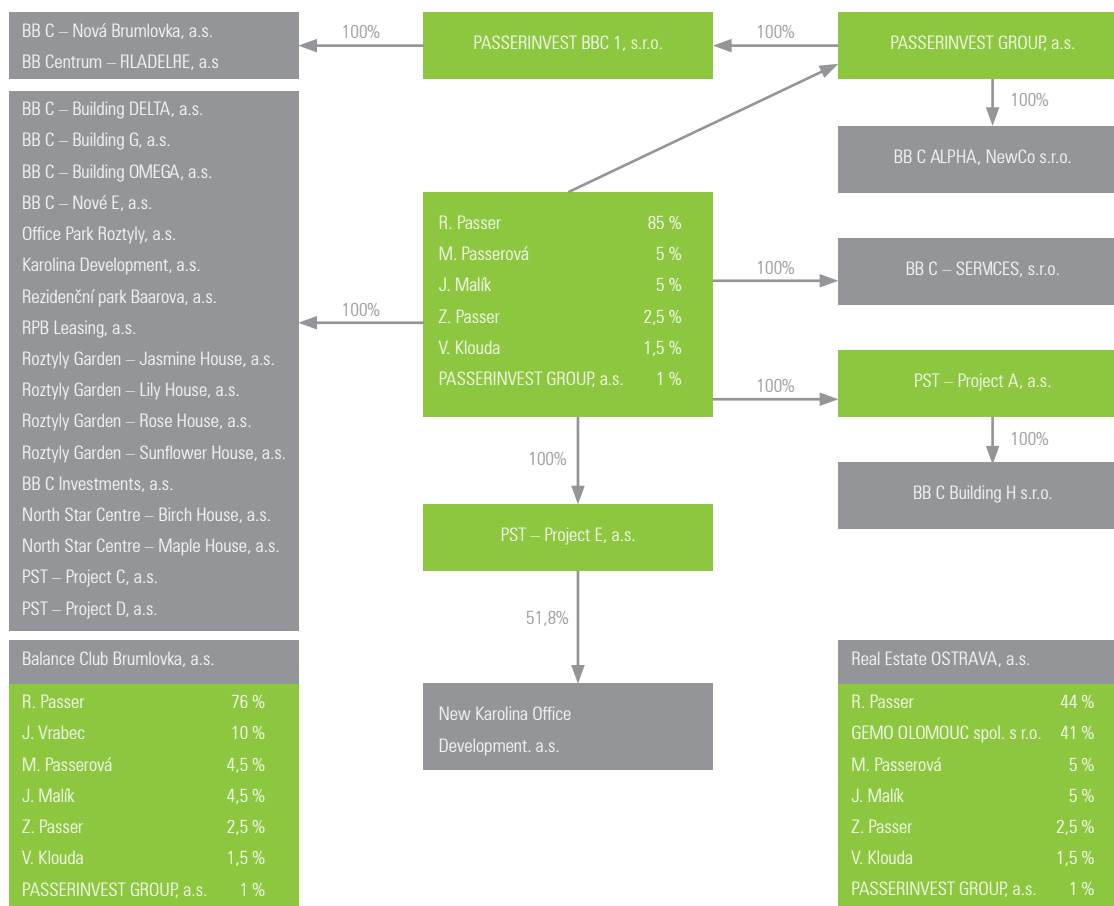
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	15
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	15
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	16
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	16
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	16
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	16
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	16
6.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	17
7.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	18
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	18
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	18

1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma: BBC Investments, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 282 00 942
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12958
 Základní kapitál Společnosti: 2.000.000,- Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 10.12.2007

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny Passerinvest

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2014



Změny ve struktuře podnikatelského seskupení v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014

- dne 10. 1. 2014 nabyla společnost PST – Project E, a.s. od jiného akcionáře Multi Veste 260 B.V. další 0,2% akcionářského podílu na společnosti New Karolina Office Development, a.s.;
- dne 11. 11. 2014 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnost BBC Alpha NewCo, s.r.o.;
- dne 16. 10. 2014 došlo k změně právní formy u společnosti PASSERINVEST BBC 1 z a.s. na s.r.o.;
- dne 4. 11. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. od původních společníků 100% obchodní podíl na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.;
- dne 11. 12. 2014 došlo k zápisu fúze sloučením do obchodního rejstříku místně příslušného soudu mezi společnostmi BB C – Building OMEGA, a.s. (jako nástupnická společnost) a Leinster development, s.r.o. (jako zanikající společnost);
- dne 19. 12. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. od původních akcionářů 100% akcionářský podíl na BB Centrum – FLADELRE, a.s.;
- dne 19. 12. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. od původních akcionářů 100% akcionářský podíl na společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s.

1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále ovládající (vlivnou) osobou ve společnostech PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. a RPB – Penthouse, a.s., u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., je ovládající osobou, jakožto jediný společník se 100% obchodním podílem ve společnostech S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o., kde nepřímo ovládající (vlivnou) osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli účelové projektové společnosti, která v roce 2014 byla vlastníkem celkem 45 bytových jednotek s odpovídajícím poměrem nebytových prostor v objektu Rezidenčního parku Baarova. Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných účelových projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající (vlivnou) osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, jakožto majoritní společník s 85% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

4. Právní vztahy mezi Společností a ovládající (vlivnou) osobou

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014

1. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel), ze dne 19. 7. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2020.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 4. 3. 2014.

2. Smlouva Guarantee Agreement, uzavřená mezi společností panem Radimem Passerem (ručitel) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s (věřitel) (dále jen „Banka“) ze dne 24. 9. 2014, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8. 11. 2013.

3. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřený mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 31. 12. 2014.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2014

1. Plnění ve formě odměny za výkon funkce statutárního orgánu Společnosti na základě Smlouvy o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 4. 3. 2014.

5. Právní vztahy mezi propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014

1. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 20. 6. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2020.
2. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 19. 7. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2021.
3. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012.
4. Smlouva o nájmu (10 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013.
5. Smlouva o nájmu (26 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013.
6. Smlouva o nájmu (bytové jednotky č. 1541/66 v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 4. 7. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013.
7. Smlouva o správě majetku (45 bytových jednotek nacházející se v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle), uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 18. 10. 2013.
8. Smlouva Corporate Guarantee, uzavřená mezi společností RPB Leasing, a.s. (ručitel) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s (věřitel) (dále jen „Banka“) ze dne 8. 11. 2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8. 11. 2013.
9. Smlouva Corporate Guarantee, uzavřená mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. (ručitel) a Bankou (věřitel) ze dne 8. 11. 2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8. 11. 2013.
10. Subordination Agreement, uzavřená mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (subordinační věřitelé) a Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 11. 10. 2013, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi Společností (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8. 11. 2013.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014

1. Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu (bytové jednotky č. 1541/66 v objektu Rezidenční park Baarova) ze dne 4. 7. 2013, uzavřený mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 10. 2. 2014.
2. Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu (26 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) ze dne 21. 12. 2012, uzavřený mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 10. 2. 2014.
3. Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu (10 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) ze dne 31. 10. 2012, uzavřený mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 10. 2. 2014.
4. Smlouva o zápujčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 26. 3. 2014, se splatností nejpozději do 31. 12. 2023.
5. Smlouva o nájmu (8 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce) ze dne 28. 4. 2014.
6. Kupní smlouva (5.fáze), uzavřená mezi Společností (kupující) a Rezidenční park Baarova, a.s. (prodávající) ze dne 10. 4. 2014.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.

d) ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti v účetním období roku 2014

1. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2014 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v prosinci 2014.
2. Plnění v podobě nájmu, záloh za služby, příp. vyúčtování (45 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) za rok 2014 mezi Společností (pronajímatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (nájemce).
3. Plnění v podobě úhrady kupní ceny za byt 5. fáze mezi Společností (kupující) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (prodávající).
4. Plnění v podobě zajištění správy majetku za rok 2014 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).

6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

Společnost nepřijala v posledním účetním období žádná jiná opatření ani neučinila žádné jiné úkony kromě těch, které jsou shora uvedeny. Veškeré vztahy mezi Společností a propojenými osobami vyplývající z podnikatelské činnosti Společnosti byly založeny jako dvoustranné vztahy se vzájemným plněním obou stran, byly uzavřeny za obvyklých podmínek a za dodržení zásad poctivého obchodního styku. Vedení Společnosti konstatuje, že z uvedených právních vztahů nevznikla Společnosti žádná újma.

7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Propojené společnosti jsou z převážné části sesterskými společnostmi ovládanými stejnou ovládající (vlivnou osobou), a to panem Radimem Passerem jakožto přímým majoritním akcionářem s akciovým podílem 85% (výjimky jsou shrnuty v části 1. této zprávy o vztazích). V obecné rovině tato struktura umožňuje, aby v případě nutnosti sesterské společnosti napomohly k řešení případných dočasných hospodářských obtíží jiné sesterské společnosti, avšak současně minimalizuje některá finanční rizika, jako např. riziko úpadku některého člena skupiny a jeho vlivu na ostatní členy skupiny a s tím související riziko finanční nestability. Tato struktura tak vylučuje riziko úplné závislosti sesterské společnosti na skupině, avšak současně umožňuje dosažení některých synergických účinků, např. úspory nákladů na marketing, řízení, apod. Teoretickou nevýhodou takové struktury oproti přísně holdingové struktuře může být mírné oslabení subordinace jednotlivých sesterských společností. Lze tedy konstatovat, že výhody takového uspořádání převažují nad nevýhodami, a že pro Společnost z takového uspořádání neplynou nepřiměřená rizika.

8. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

9. Čestné prohlášení

Prohlašujeme, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které nám byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti a byla předložena k přezkoumání dozorčí radě společnosti.

V Praze dne 17. března 2015



Ing. Vladimír Klouda
člen představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



2014

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	21
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	24
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	27
1. POPIS SPOLEČNOSTI	27
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	27
3. ÚČETNÍ METODY	27
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	28
b) Dlouhodobý hmotný majetek	28
c) Finanční majetek	28
d) Pohledávky	28
e) Deriváty	28
f) Vlastní kapitál	28
g) Cizí zdroje	29
h) Použití odhadů	29
i) Účtování výnosů a nákladů	29
j) Daň z příjmů	29
k) Následné události	29
l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	29
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	30
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	30
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	30
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	30
5. POHLEDÁVKY	30
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	30
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	30
8. OSTATNÍ AKTIVA	30
9. VLASTNÍ KAPITÁL	31
10. REZERVY	31
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	31
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	32
13. DERIVÁTY	32
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	32
15. OSTATNÍ PASIVA	32
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	32
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	33
18. VÝNOSY	33
19. OSOBNÍ NÁKLADY	33
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	33
21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	33
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	33
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	34
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	34

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	211 627	-3 068	208 559	158 014
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	194 880	-3 068	191 812	150 779
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
	3. Software				
	4. Ocenitelná práva				
	5. Goodwill				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	194 880	-3 068	191 812	150 779
B. II. 1.	Pozemky	20 185		20 185	15 894
	2. Stavby	174 039	-3 068	170 971	134 885
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí				
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny				
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	656		656	
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek				
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba				
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
	4. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv				
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek				
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	16 665		16 665	7 094
C. I.	Zásoby				
C. I. 1.	Materiál				
	2. Nedokončená výroba a polotovary				
	3. Výrobky				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
	5. Zboží				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
	6. Dohadné účty aktivní				
	7. Jiné pohledávky				
	8. Odložená daňová pohledávka				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	5 839		5 839	4 411
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2 270		2 270	1 912
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky				
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	3 569		3 569	2 499
	8. Dohadné účty aktivní				
	9. Jiné pohledávky				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	10 826		10 826	2 683
C. IV. 1.	Peníze	16		16	24
	2. Účty v bankách	10 810		10 810	2 659
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	82		82	141
D. I. 1.	Náklady příštích období	82		82	141
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	208 559	158 014
A.	Vlastní kapitál	20	971
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
	3. Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy		
A. II. 1.	Ažio		
	2. Ostatní kapitálové fondy		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací		
	5. Rozdíly z přeměn obchodních korporací		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		
A. III.	Fondy ze zisku		
A. III. 1.	Rezervní fond		
	2. Statutární a ostatní fondy	-1 029	-947
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let		
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	-1 029	-947
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-951	-82
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	208 527	157 030
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		
B.	Cizí zdroje		
B. I.	Rezervy		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		
	3. Rezerva na daň z příjmů		
	4. Ostatní rezervy	57 111	54 112
B. II.	Dlouhodobé závazky		
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	53 594	46 536
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv	3 517	7 576
	4. Závazky ke společníkům		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky		
	10. Odložený daňový závazek		
B. III.	Krátkodobé závazky	51 416	2 918
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	45 838	65
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům		
	5. Závazky k zaměstnancům	9	
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
	7. Stát - daňové závazky a dotace	96	224
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	3 399	2 412
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní		
	11. Jiné závazky	2 074	217
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	100 000	100 000
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	100 000	100 000
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení	12	13
C. I. 1.	Výdaje příštích období	12	13
	2. Výnosy příštích období		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení	Skutečnost v účetním období		
	sledovaném	minulém	
I.	Tržby za prodej zboží		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
+	Obchodní marže		
II.	Výkony	6 952	4 122
II.	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	6 952	4 122
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		
	3. Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	831	2 495
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	71	530
	2. Služby	760	1 965
+	Přidaná hodnota	6 121	1 627
C.	Osobní náklady	15	9
C.	1. Mzdové náklady	9	
	2. Odměny členům orgánů obchodní korporace	5	8
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1	1
	4. Sociální náklady		
D.	Daně a poplatky	80	33
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 630	1 261
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu		
III.	1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		
	2. Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu		
F.	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
	2. Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		
IV.	Ostatní provozní výnosy	7	
H.	Ostatní provozní náklady		1
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření	4 403	323

Označení	Skutečnost v účetním období		
	sledovaném	minulém	
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.	Prodané cenné papíry a podíly		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		
VII.	1. Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
	2. Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
	3. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	1 857	217
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky		
N.	Nákladové úroky	2 902	135
XI.	Ostatní finanční výnosy		
O.	Ostatní finanční náklady	595	52
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	-5 354	-404
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost		1
Q.	1. - splatná		1
	2. - odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-951	-82
XIII.	Mimořádné výnosy		
R.	Mimořádné náklady		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti		
S.	1. - splatná		
	2. - odložená		
*	Mimořádný výsledek hospodaření		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-951	-82
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-951	-81



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Popis společnosti

BBC Investments, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 282 00 942. Hlavním předmětem její činnosti je:

- velkoobchod,
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- realitní činnost,
- zprostředkování obchodu a služeb,
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury,
- reklamní činnost a marketing,
- technické činnosti v dopravě,
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- správa a údržba nemovitostí
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 10.3.2014)

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 4. 3. 2014 byl z dozorčí rady odvolán Jakub Hlavička a Ondřej Plocek. Tomáš Zimčík byl jmenován předsedou dozorčí rady. Tyto skutečnosti byly do OR zapsány dne 10. 3. 2014.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:

Představenstvo

- Radim Passer (předseda)
- Ing. Vladimír Klouda (člen)
- Ing. Martin Unger (člen)

Dozorčí rada

- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (předseda)

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 2014 a 2013.

3. Účetní metody

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost v roce 2014 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2014 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 - 100

Bytové jednotky ve vlastnictví společnosti jsou odpisovány dle stanoveného odpisového plánu – odpis 1% z pořizovací ceny pod dobu 40-ti let. Ve smyslu § 56 odstavec 3 vyhlášky 500/2002 Sb. účetní jednotka stanovila na základě odborného odhadu předpokládanou zbytkovou hodnotu ve výši 60% vstupní ceny po 40 letech užívání. V případě změny podmínek, jež vedly ke stanovení předpokládané zbytkové hodnoty, účetní jednotka provede aktualizaci odpisového plánu.

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 společnost k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) neviduje.

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

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

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a 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 vyazuje 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.

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) 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.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

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

j) 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.

k) 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.

l) 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)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2014	0	0	0	0	0
Celkem 2013	0	0	0	0	0

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2013	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	15.894	4.291	0	0	20.185
Stavby	136.322	37.717	0	0	174.039
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	42.008	42.008	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	656	0	0	656
Celkem 2014	152.216	84.672	42.008	0	194.880
Celkem 2013	138.512	13.974	0	270	152.216

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Opravné položky	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	20.185
Stavby	-1.437	-1.631	0	0	0	0	-3.068	170.971
Poskytn. zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0	656
Celkem 2014	-176	-1.261	0	0	0	0	-1.437	191.812
Celkem 2013	-176	-1.261	0	0	0	0	-1.437	150.779

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. Pohledávky

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

6. Opravné položky

Společnost netvořila k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) žádné opravné položky.

7. Krátkodobý finanční majetek

K 31. 12. 2014 a 2013 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech, popřípadě krátkodobé úložky ve formě depozitních směnek.

8. Ostatní aktiva

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost používá tyto účty především k postupnému rozpuštění vybavení nájemních bytů do nákladů a k časovému rozlišení nákladů na pojištění bytů.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neměla k 31. 12. 2013 žádná takováto aktiva.

9. Vlastní kapitál

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

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014
Počet akcií (ks)	200	0	0	200	0	0	200
Základní kapitál	2.000	0	0	2.000	0	0	2.000
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní fondy	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	-554	0	-393	-947	0	-82	-1.029
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-393			-82			-951
Vlastní kapitál celkem	1.053			971			20

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

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28. 6. 2013 a 30. 6. 2014 bylo schváleno níže výše uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2013 a 2014.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši – 393 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši – 82 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2014 ve výši **-950.816,38 Kč** na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2012, 2013 a 2014 nebyly dividendy vypláceny.

10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014
Rezervy							
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost v letech 2012, 2013 a 2014 netvořila žádné rezervy.

11. Dlouhodobé závazky

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

12. Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2014 a k 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2014 a k 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

13. Deriváty

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech (Úrokový swap – IRS, splatnost 27. 9. 2018), které pro účely účetní závěrky klasifikovala jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2013 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných závazcích. V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

	2013			2014		
	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
Úrokové kontrakty (Swapy)	70.000 0	0 0	217 0	70.000 0	0 0	2.074 0
Deriváty celkem	70.000	0	217	70.000	0	2.074

14. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost k 31. 12. 2014 eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	2013		2014	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
				(EUR)	(EUR)	(EUR)	(EUR)
Bankovní úvěry		3M PRIBOR + marže	100.000	0	100.000	0	100.000
Kontokorentní účty				0	0	0	0
Finanční výpomoci				0	0	0	0
Celkem				0	100.000	0	100.000
Splátka v následujícím roce				0	0	0	0
Splátky v dalších letech				0	100.000	0	100.000

Zajištění úvěru:

- zástavní právo k nemovitostem
- zástava pohledávek z nájemních a podnájemních smluv
- zástava akcií společnosti BBC Investments a RPB Leasing
- zástava pohledávek z bankovních účtů BBC Investments a RPB Leasing
- zástava pohledávek z pojistné smlouvy
- korporátní záruka PASSERINVEST GROUP a.s. (tato záruka byla ukončena dohodou smluvních stran dne 24. 9. 2014, kdy byla nahrazena osobní zárukou pana Radima Passera)

15. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2015, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2014. O výdajích příštích období nebylo v roce 2014 ani 2013 účtováno ve významnějších částkách.

O výnosech příštích období nebylo v roce 2014 ani 2013 účtováno.

16. Daň z příjmů

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2010 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2010 - 2014, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2014 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 16 tis. Kč k 31. 12. 2014.

Společnost nemá k 31. 12. 2014 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost v roce 2014 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílu mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlášeno s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost neměla k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázané v rozvaze.

Společnost ručí za přijatý úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení nemovitostmi, zástavou pohledávek z nájemních smluv, vinkulací pojistného a dalšími instrumenty (viz. výše).

18. Výnosy

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

	2013		2014	
	Domácí	Zahraníční	Domácí	Zahraníční
Pronájem nemovitostí	4.122	0	6.952	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	7	0
Výnosy celkem	4.122	0	6.959	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví realit.

19. Osobní náklady

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 5 tis. Kč a 8 tis. Kč.

20. Informace o spřízněných osobách

V roce 2014 a 2013 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám (v tis. Kč) k 31. 12. 2014 ani k 31. 12. 2014 nejsou evidovány.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31. 12. 2020	541	3.541
Radim Passer	31. 12. 2020	45.994	45.994
Ing. Jan Malík	31. 12. 2020	2.706	2.706
Marie Passerová	31. 12. 2020	2.706	2.706
Zbyněk Passer	31. 12. 2020	1.353	1.353
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2020	811	811
Celkem		54.112	57.111

21. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2014 a 2013 vynaloženo 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

22. Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi k 31. 12. (v tis. Kč):

Služby	2013	2014
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

Vybrané služby (v tis. Kč):

Služby	2013	2014
Poradenské služby	1.202	35
Právní služby	465	5
Správa budovy	84	504
Odpisy	1.261	1.630
Celkem	1.751	2.174

Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady (v tis. Kč):

Služby	2013	2014
Ostatní provozní výnosy	0	7
Ostatní provozní náklady	1	0

Finanční výnosy a finanční náklady

Služby	2013	2014
Výnosové úroky	0	0
Nákladové úroky	-135	-2.902
Ostatní finanční náklady	-52	-595
Celkem	-187	-3.497

23. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 951 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 20 tis. Kč (viz bod 9). Společnost průběžně nakupuje a pronajímá další byty. V době sestavování této závěrky společnost pronajala všechny byty ve svém vlastnictví a očekává se, že počínaje roky 2015-2016 začne realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2014 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.

24. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 18. června 2015

Radim Passer
Předseda představenstva



KONTAKT

BB C Investments, a.s.
BB Centrum, Budova FILADELFIE
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
Fax: +420 222 515 521
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz

