

An aerial photograph of a city, likely Prague, showing a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, a modern building with a curved glass facade is visible on the left. The rest of the city is filled with various apartment blocks and houses, interspersed with green trees. The sky is a clear, bright blue.

2019

VÝROČNÍ ZPRÁVA BBC INVESTMENTS, A.S.



OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	4
PŘEDSTAVENSTVO	6
DOZORČÍ RADA	6
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	7
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	9
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	20
KONTAKT	36

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

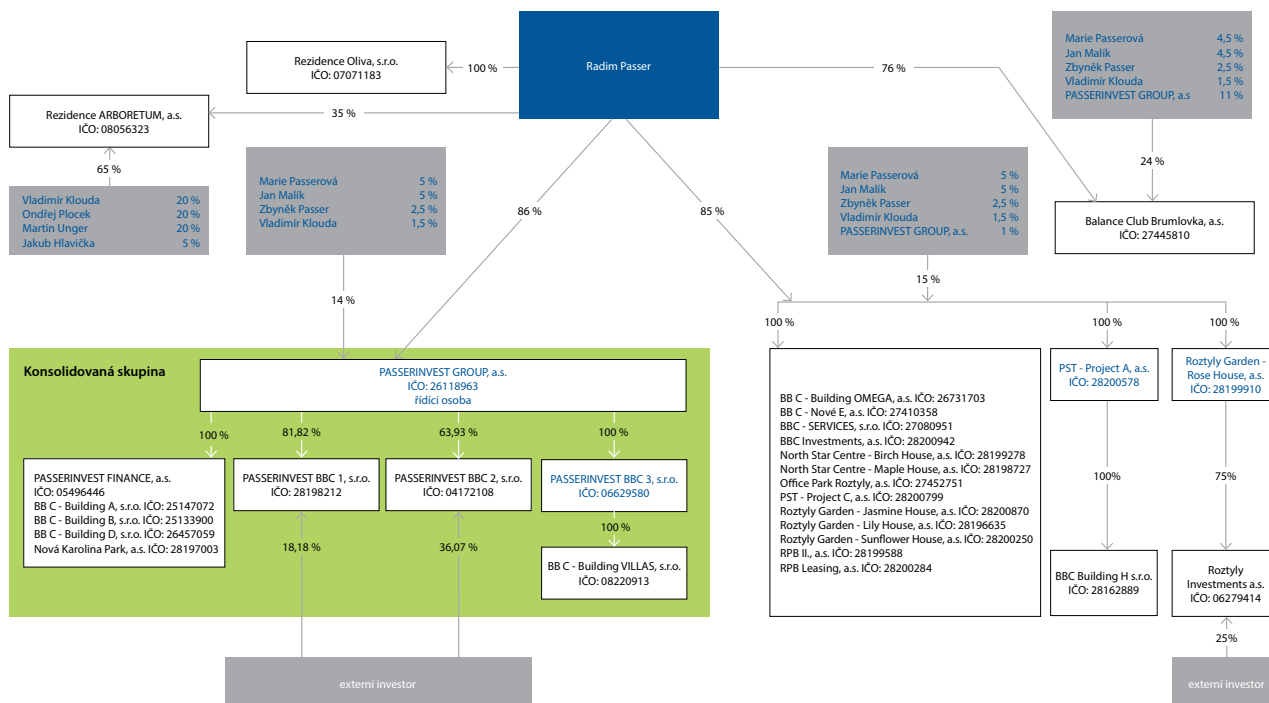
Obchodní firma: BBC Investments, a.s. (dále jen "Společnost")
 Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 282 00 942
 Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12958
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč
 Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 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 Koncernu PASSERINVEST.

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

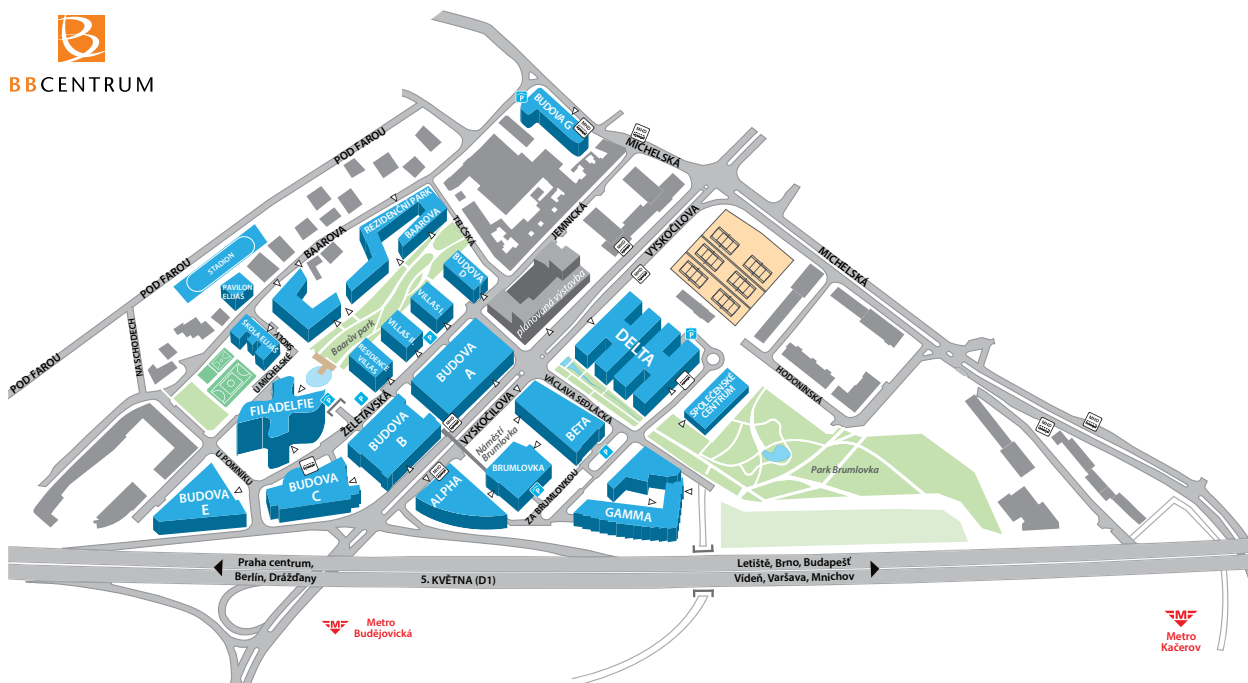
Koncern PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové sesterské firmy ovládané Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z podnětu bank poskytujících projektové financování. Banky vznesly požadavek, aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Tato struktura se posléze osvědčila i jako organizačně a daňově efektivní forma pro developerské podnikání. Koncern PASSERINVEST, založený v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli offshore elementů, si své dobré jméno vybudoval především seriózním přístupem, otevřeností a transparentností.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





Díky Koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již více než 20 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 získal Koncern 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. Ke klientům Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti MONETA Money Bank, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., O2 Czech Republic, Skupina ČEZ, UniCredit Bank a Microsoft.



PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

Zhodnocení roku 2019

Společnost BBC Investments, a.s., dosáhla v roce 2019 kladného výsledku hospodaření ve výši 39 174 tis. Kč (v roce 2018 zisk ve výši 21 404 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2018	2019
Provozní výsledek hospodaření	30 695	49 720
Finanční výsledek hospodaření	-4 708	-3 383
Daň z příjmů	-4 947	-7 163
Výsledek hospodaření za účetní období	21 040	39 174

Společnost vlastnila na počátku sledovaného období 25 bytových jednotek v bytovém komplexu Rezidenční park Baarova. Tyto bytové jednotky byly v průběhu roku 2019 pronajímány. Současně Společnost nabízí vybrané bytové jednotky k prodeji. V průběhu roku 2019 bylo prodáno 11 bytových jednotek a na konci sledovaného období bylo v portfoliu Společnosti 14 bytových jednotek.

Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem Společnosti v nadcházejícím období je nadále efektivně pronajímat bytové jednotky ve vlastnictví Společnosti. Zároveň bude probíhat další etapa prodejů vybraných bytových jednotek.



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 2019 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 23. března 2020



Radim Passer
předseda 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. 2019**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BBC Investments, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019 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 BBC Investments, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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 1 z 3

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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 použít 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 velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná

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 3

(materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události 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 23-03-2020

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

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 3 z 3



2019

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 KONCERNU PASSERINVEST	15
1.1 Koncern PASSERINVEST	16
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	16
2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V KONCERNU PASSERINVEST	16
3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	16
4. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	17
5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	17
6. POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	18
7. OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	18
8. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	18
9. PŘÍLOHA 1 – SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ KONCERNU PASSERINVEST	18

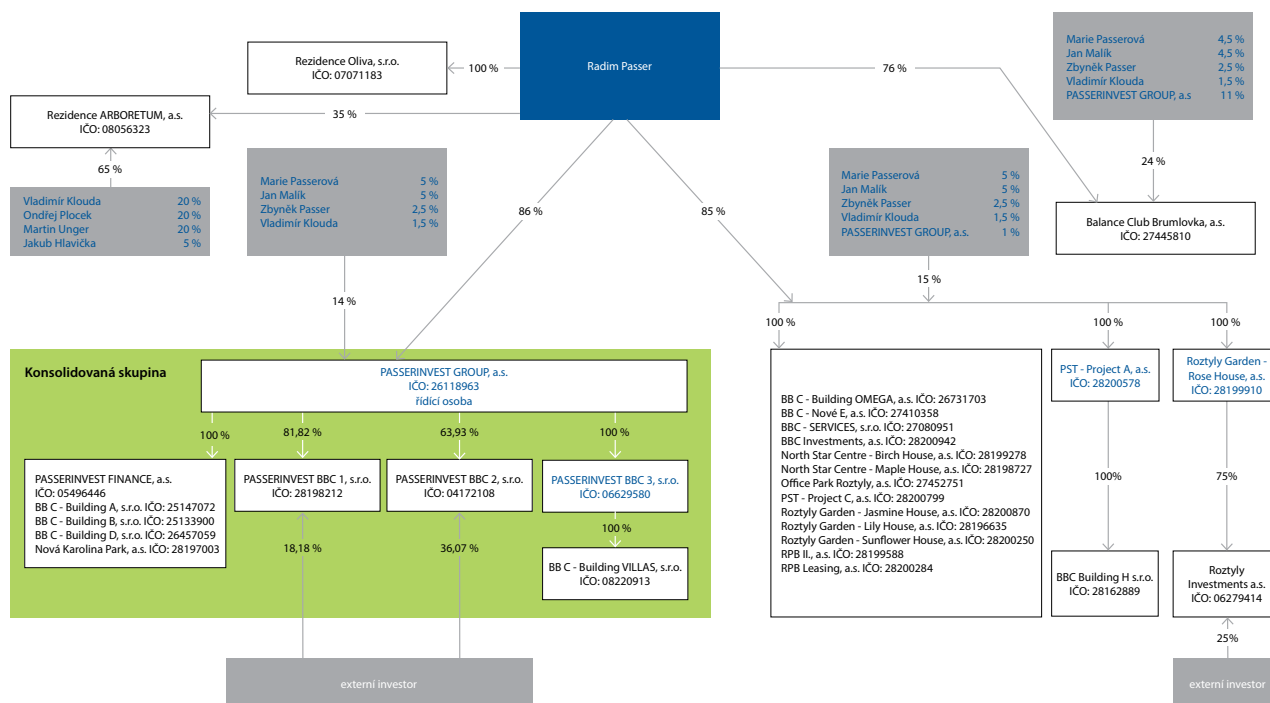
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

Obchodní firma: BBC Investments, a.s.
 Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 282 00 942
 Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12958
 Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč
 Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 10. 12. 2007

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídicí osobou Koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2019

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



1.1 Koncern PASSERINVEST

Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 3. 4. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 20. 11. 2018, kdy se rozdělila společnost Office Park Roztyly, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 52 751, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“);
- b) dne 20. 5. 2019 majoritní akcionář pan Radim Passer, datum nar. 29. 9. 1963, prodal (formou kupních smluv) část svého podílu v celkové výši 63,5 % ve společnosti ARBORETUM, a to stávajícímu akcionáři Ing. Vladimíru Kloudovi, datum nar. 8. 1. 1963, a novým akcionářům Ing. Martinu Ungerovi, datum nar. 14. 3. 1969, Ing. Ondřeji Plockovi, datum nar. 25. 7. 1974, a Ing. Jakubovi Hlavičkoví, datum nar. 13. 12. 1972;
- c) dne 1. 6. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 15. 4. 2019, kdy se rozdělila společnost BB C - VILA DOMY, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 281 69 034 (dále jen „VILA DOMY“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost BB C - Building VILLAS, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 082 20 913;
- d) dne 25. 6. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 25. 3. 2019, kdy zanikla společnost New Karolina Office Development, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 279 59 996, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Nová Karolina Park, a.s. (dříve PST - Project E, a.s.), se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 281 97 003 (dále jen „NKP“), současně došlo k zvýšení základního kapitálu NKP o 2 000 000 Kč, a to upsáním nových akcií jedinému akcionáři Společnosti;
- e) dne 25. 6. 2019 valná hromada (formou NZ) společnosti VILA DOMY rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 7. 2019 a dne 1. 7. 2019 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 29. 10. 2019 valná hromada této společnosti rozhodla o ukončení likvidace společnosti a o podání návrhu likvidátora o výmaz společnosti v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu, zápis této skutečnosti u uvedené instituce byl proveden ke dni 30. 10. 2019;
- f) dne 28. 8. 2019 původní akcionář Ing. Jan Malík, datum nar. 6. 5. 1964, prodal (formou kupní smlouvy) svůj podíl v celkové výši 5 % ve společnosti ARBORETUM majoritnímu akcionáři panu Radimovi Passerovi, datum nar. 29. 9. 1963;
- g) dne 30. 8. 2019 původní akcionáři Ing. Marie Passerová, datum nar. 8. 12. 1934, pan Zbyněk Passer, datum nar. 12. 7. 1974, a společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, prodali (formou kupních smluv) své podíly v celkové výši 8,5 % ve společnosti ARBORETUM majoritnímu akcionáři panu Radimovi Passerovi, datum nar. 29. 9. 1963;
- h) dne 1. 10. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 12. 8. 2019, kdy zanikly společnosti Rezidenční park Baarova, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 271 52 766, a Karolína Development, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 48 711, a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost, a to na Společnost.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 (dále jen „PPI“), a RPB - Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691 (dále jen „Penthouse“), u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PPI je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO: 281 99 481 (dále jen „S-Invest“), a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438 (dále jen „SLeas“), kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli účelové projektové společnosti, která vlastní nemovitosti v katastrálním území Michle, obec Praha, které jsou zapsány na listech vlastnictví č. 9411 a č. 9419 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen „PST“), jakožto minoritní vlastník podílů Společnosti, která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o správě majetku, již zajišťuje koordinaci a koncepční vedení Společnosti ve věci sjednávání všech podnájemních smluv.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4 – Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky podílů PST i Společnosti a vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to účastí na valných hromadách PST a Společnosti i výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností.

4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:

1. Dodatek č. 3 ze dne 30. 9. 2019 uzavřený mezi PST (správce) a Společností (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (bytových a nebytových jednotek v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018.
2. Dohoda o ukončení nájemní smlouvy uzavřená mezi Společností a společností RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284 (dále jen „RPBLeas“), ze dne 2. 7. 2019, související konkrétně se smlouvou o nájmu (do 2. 7. 2019 1 bytová jednotka/původně 5 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 20. 2. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 2. 2017, dodatku č. 2 ze dne 24. 11. 2017, dodatku č. 3 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 4 ze dne 16. 11. 2018.
3. Přefakturace nákladů (posouzení osvětlení ateliérů v bytovém projektu Rezidenční park Baarova) za Účetní období mezi Společností a PST, na základě dohody stran.
4. Splátka větší části zápůjčky mezi Společností a společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446 (dále jen „FIN“), která byla poskytnuta na základě smlouvy o zápůjčce a úvěru ze dne 12. 9. 2018.

b) jiná jednání, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuta všechna taková jiná jednání blízká se k této uvedené hraniční hodnotě:

1. Rozhodnutí valné hromady Společnosti o částečném vrácení dobrovolného příplatku akcionářům Společnosti poskytnutého podle § 350 odstavec 1 a 2 zákona o obchodních korporacích ze dne 12. 12. 2019, jenž byl fakticky PST (jeden z akcionářů Společnosti) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 12. 12. 2019.

5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.
2. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi PST (poskytovatel) a Společností (objednatel) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 30. 9. 2019, na základě níž poskytovatel objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových a nebytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.
3. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi PST (zprostředkovatel) a Společností (zájemce) ze dne 14. 12. 2016, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část zájemců o koupi volných bytových či nebytových prostor v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto rezervačních a kupních smluv s kupujícími.
4. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi FIN a Společností ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5, 88 % p. a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
5. Smlouva o nájmu (nyní 3 /původně 10/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 4 ze dne 9. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 13. 10. 2017 a dodatku č. 6 ze dne 6. 11. 2017.
6. Smlouva o nájmu (nyní 9 /původně 26/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016, dodatku č. 4 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 31. 5. 2017, dodatku č. 6 ze dne 8. 9. 2017, dodatku č. 7 ze dne 13. 10. 2017, dodatku č. 8 ze dne 15. 12. 2017, dodatku č. 9 ze dne 10. 1. 2018, dodatku č. 10 ze dne 29. 1. 2018, dodatku č. 11 ze dne 7. 2. 2018, dodatku č. 12 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 13 ze dne 26. 6. 2018.
7. Smlouva o nájmu (nyní 2 /původně 8/ bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 28. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 24. 2. 2017.
8. Smlouva o nájmu (do 2. 7. 2019 1 bytová jednotka/původně 5 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 20. 2. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 2. 2017, dodatku č. 2 ze dne 24. 11. 2017, dodatku č. 3 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 4 ze dne 16. 11. 2018.
9. Dohoda o ukončení nájemní smlouvy uzavřená mezi Společností a RPBLeas ze dne 2. 7. 2019, související konkrétně se smlouvou o nájmu (do 2. 7. 2019 1 bytová jednotka/původně 5 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 20. 2. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 2. 2017, dodatku č. 2 ze dne 24. 11. 2017, dodatku č. 3 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 4 ze dne 16. 11. 2018.

6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnání.

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

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.3.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnost z účasti v Koncernu PASSERINVEST žádná materiální rizika nevyplývají.

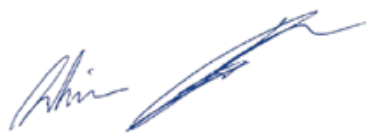
7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci Koncernu považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob, a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí Koncernu. 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 Koncern. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

8. Čestné prohlášení

Prohlašuji, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které mi byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti.

9. Příloha 1 – Seznam všech společností Koncernu PASSERINVEST



V Praze dne 10. 3. 2020

Radim Passer
předseda představenstva

9. Příloha 1 – Seznam všech společností Koncernu PASSERINVEST

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s.	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	BB C - VILA DOMY, s.r.o., dne 30.10.2019 zanikla formou likvidace	281 69 034	C, 130218	projektová společnost
11.	BB C - Building VILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
12.	Karolína Development, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fúzí sloučením	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
13.	Nová Karolina Park, a.s. (dříve PST - Project E, a.s.)	281 97 003	B, 12852	projektová společnost
14.	New Karolina Office Development, a.s., dne 25. 6. 2019 zanikla fúzí sloučením	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
15.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
16.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
17.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
18.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
19.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
20.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
21.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
22.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
23.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
24.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
25.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
26.	Rezidenční park Baarova, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fúzí sloučením	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
27.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
28.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
29.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
30.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	holdingová společnost
31.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
32.	Roztyly Investments, a.s.	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
33.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
34.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost



2019

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	24
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	26
1. POPIS SPOLEČNOSTI	26
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	26
3. ÚČETNÍ METODY	27
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	27
b) Dlouhodobý hmotný majetek	27
c) Finanční majetek	27
d) Pohledávky	28
e) Deriváty	28
f) Vlastní kapitál	28
g) Cizí zdroje	28
h) Devizové operace	28
i) Použití odhadů	28
j) Účtování výnosů a nákladů	29
k) Daň z příjmů	29
l) Následné události	29
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	29
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	30
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	30
5. POHLEDÁVKY	30
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	30
7. OSTATNÍ AKTIVA	30
8. VLASTNÍ KAPITÁL	31
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	31
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	31
11. OSTATNÍ PASIVA	32
12. DAŇ Z PŘÍJMŮ	32
13. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	33
14. VÝNOSY	33
15. OSOBNÍ NÁKLADY	33
16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	33
17. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	33
18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	33
19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	34
20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	34

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	94 057	-10 221	83 836	141 320
B.	Stálá aktiva	003	71 346	-9 471	61 875	105 632
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	71 346	-9 471	61 875	105 632
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	71 256	-9 422	61 834	105 571
B.II.1.1.	Pozemky	016	7 649	0	7 649	13 193
B.II.1.2.	Stavby	017	63 607	-9 422	54 185	92 378
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	90	-49	41	61
C.	Oběžná aktiva	037	22 711	-750	21 961	35 688
C.II.	Pohledávky	046	3 696	-750	2 946	15 727
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	3 696	-750	2 946	15 727
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	763	0	763	12 718
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	2 933	-750	2 183	3 009
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 183	0	2 183	3 009
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	750	-750	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	19 015	0	19 015	19 961
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	19 015	0	19 015	19 961

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	83 836	141 320
A.	Vlastní kapitál	002	59 406	64 732
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	0	44 500
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	0	44 500
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	0	44 500
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	18 232	18 232
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	18 232	18 232
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	39 174	0
B.+C.	Cizí zdroje	023	24 427	76 034
C.	Závazky	029	24 427	76 034
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	20 000	71 194
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	20 000	70 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	0	1 194
C.II.	Krátkodobé závazky	045	4 427	4 840
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	1 845	2 561
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	1	0
C.II.8.	Závazky ostatní	055	2 581	2 279
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	0	9
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	2 581	2 100
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	0	170
D.	Časové rozlišení	066	3	554
D.1.	Výdaje příštích období	067	3	554

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	3 116	4 575
A.	Výkonová spotřeba	003	5 893	4 238
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	14	35
A.3.	Služby	006	5 879	4 203
D.	Osobní náklady	009	0	29
D.1.	Mzdové náklady	010	0	29
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	-123	1 094
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	-123	1 094
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	768	1 094
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	017	-891	0
III.	Ostatní provozní výnosy	020	99 458	66 753
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	99 457	66 653
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	1	100
F.	Ostatní provozní náklady	024	47 084	35 272
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	43 880	33 095
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	60	80
F.5.	Jiné provozní náklady	029	3 144	2 097
*	Provozní výsledek hospodaření	030	49 720	30 695
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	626	20
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	626	20
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	3 995	4 661
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	3 995	2 894
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	0	1 767
K.	Ostatní finanční náklady	047	14	67
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-3 383	-4 708
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	46 337	25 987
L.	Daň z příjmů	050	7 163	4 947
L.1.	- splatná	051	8 356	4 933
L.2.	- odložená	052	-1 193	14
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	39 174	21 040
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	39 174	21 040
*	Čistý obrat za účetní období	056	103 200	71 348



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, IČO: 282 00 942.

Hlavním předmětem její činnosti je:

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

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 12. 8. 2019 zanikly společnosti Rezidenční park Baarova, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČO: 271 52 766, a Karolína Development, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČO: 274 48 711, a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost BBC Investments, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, IČO: 282 00 942. Rozhodným dne je 1. 1. 2019, zápis do OR byl proveden k datu 1. 10. 2019.

Ve sledovaném období byl proveden zápis přeměny do obchodního rejstříku.

Společnost je součástí faktického Koncernu PASSERINVEST.

Společnost se podíílila 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. 12. 2019:

Představenstvo (Jednatelé)

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada:

Předseda: Tomáš Zimčík

Ve Společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva Společnosti. Společnost využívá služeb externích subjektů.

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 2019 a 2018.

Vzhledem ke zmíněné fúzi sloučením jsou veškeré rozvahové položky za minulé období uvedené v této příloze přebírány ze zahajovací rozvahy k datu 1. 1. 2019, výsledkové položky jsou přebírány z účetní závěrky nástupnické společnosti BBC Investments, a.s., k datu 31. 12. 2018.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2019 a 2018, jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od–do)
Stavby	15–40

Bytové jednotky ve vlastnictví Společnosti jsou odpisovány dle stanoveného odpisového plánu – odpis 1 % z pořizovací ceny po dobu 40 let. Ve smyslu § 56 odstavce 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.

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

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 vykazány 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 vykazují 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) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku. 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytl 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.

m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.



4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	13 193		5 544		7 649
Stavby	104 271		40 664		63 607
Samostatné movité věci	192		102		90
Celkem 2019	117 656		46 310		71 346
Celkem k 1. 1. 2019	117 656		0		117 656

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								7 649
Stavby	-11 893	-750	-37 443	46 336		-3 750	-5 672	54 185
Samostatné movité věci	-131	-5	-15	102		-49		41
Celkem 2019	-12 024	-755	-37 458	46 438		-3 799	-5 672	61 875
Celkem k 1. 1. 2019	-12 024	0	0	0		-12 024		105 632

Společnost vlastnila na počátku sledovaného období celkem 25 bytových jednotek v bytovém domě v Praze 4 – Michli, které dále pronajímá. V průběhu roku se Společnost rozhodla nabídnout vybrané bytové jednotky k prodeji. V průběhu sledovaného období byl realizován prodej 11 bytových jednotek. K rozvahovému dni zbývá v majetku Společnosti 14 bytových jednotek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 2 946 tis. Kč v netto hodnotě (minulé období 15 727 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 763 tis. Kč (minulé období 12 718 tis. Kč) – běžné pohledávky z fakturace za pronájem bytů ve výši 763 tis. Kč (minulé období 1 268 tis. Kč) a dále pohledávky související s prodejem bytových jednotek na přelomu roku ve výši 0 tis. Kč (minulé období 11 450 tis. Kč).

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 2 183 tis. Kč (minulé období 3 009 tis. Kč) – krátkodobé zálohy poskytnuté na služby spojené s nájmem bytových jednotek (energie a služby).

Jiné pohledávky ve výši 750 tis. Kč v souvislosti s reklamací vůči stavební firmě, přihlášeno do konkurzu, vytvořena 100% opravná položka.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku Společnost eviduje k rozvahovému dni běžnou hotovost na bankovních účtech ve výši 19 015 tis. Kč (minulé období 19 961 tis. Kč).

7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období 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. Hodnota této položky je k rozvahovému dni nulová.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota tohoto účtu vykazuje k rozvahovému dni nulovou hodnotu.

8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2019
Počet akcií (ks)	200			200
Základní kapitál	2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	44 500		44 500	0
Výsledek hospodaření minulých let	18 232			18 232
Výsledek hospodaření běžného účetního období	0			39 174
Vlastní kapitál	64 732			59 406

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

Hospodářský výsledek roku 2017 ve výši 32 183 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vypořádání výsledku hospodaření za rok 2018 proběhlo v rámci uskutečněné přeměny tak, jak je reflektováno v zahajovací rozvaze Společnosti k 1. 1. 2019.

Ve sledovaném období došlo k výplatě ostatních kapitálových fondů akcionářům Společnosti ve výši 44 500 tis. Kč.

Společnost hospodařila ve sledovaném období s účetním ziskem ve výši 39 174 tis. Kč. Dozorčí rada Společnosti doporučí valné hromadě převod celého zisku na účet nerozděleného zisku minulých let.

Ve sledovaném období ani v minulých letech nebyly vypláceny žádné dividendy.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

V minulém období přijala Společnost od spřízněné společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., dlouhodobou zápůjčku ve výši 70 000 tis. Kč za účelem refinancování bankovního úvěru.

Ve sledovaném období byla provedena částečná splátka výše uvedené zápůjčky ve výši 50 000 tis. Kč. Zdrojem této výplaty byly finanční prostředky z prodeje bytů. Stav zápůjčky k rozvahovému dni činí 20 000 tis. Kč.

Tyto zápůjčky jsou podrobněji popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

V minulém období je zde evidován odložený daňový závazek ve výši 1 194 tis. Kč plynoucí z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku. K rozvahovému dni je stav této položky nulový.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému datu krátkodobé závazky v celkové výši 4 427 tis. Kč (minulé období 4 840 tis. Kč).

Společnost zde eviduje přijaté zálohy spojené s provozem pronajatých bytových jednotek a prodejem bytů ve výši 1 845 tis. Kč (minulé období 2 561 tis. Kč).

Další významnější položkou jsou daňové závazky vůči státu ve výši 2 581 tis. Kč (minulé období 2 100 tis. Kč) zejména z titulu DPPO.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla Společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla Společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

11. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2020, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2019. K rozvahovému dni byl stav tohoto účtu 3 tis. Kč (v předchozím období 554 tis. Kč).

O výnosech příštích období nebylo ve sledovaném ani v předchozím období účtováno.

12. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může Společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost k rozvahovému dni nedisponuje uplatnitelnou daňovou ztrátou.

Společnost vykázala za rok 2019 splatnou daň ve výši 8 356 tis. Kč (minulé období 4 933 tis. Kč).

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2019		2018	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	960	0	1 194
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	142	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	1 078	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
Celkem	1 220	960		1 194
Netto	260			1 194

O odložené daňové pohledávce Společnost z důvodu opatrnosti neúčtuje.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.



13. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

14. VÝNOSY

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

	2019		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	3 116	0	4 575	0
Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	99 457	0	66 653	0
Ostatní provozní výnosy	1	0	100	0
Výnosové úroky	626	0	20	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	103 200	0	71 348	0

Tržby plynou ve sledovaném období zejména z prodeje bytových jednotek a dále z pronájmu bytových jednotek zůstávajících v majetku Společnosti.

15. OSOBNÍ NÁKLADY

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

16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody a nevlastní žádné akcie Společnosti.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2019	2018
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	20 000	70 000
Celkem		20 000	70 000

Splatnosti zápůjčky od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je 31. 3. 2023. Úroková sazba činí 5,88 % p.a. Veškeré úroky jsou k rozvahovému dni zcela splaceny.

17. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2019	2018
Audit účetní závěrky	88	25
Celkem	88	25

Vybrané náklady (v tis. Kč):

	2019	2018
Zprostředkovatelské služby	4 668	3 040
Právní služby	75	15
Správa budovy	453	504
Odpisy	768	1 094
Nákladové úroky	3 995	4 661

19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období zisk ve výši 39 174 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 59 406 tis. Kč (viz bod 8). Společnost průběžně prodává a pronajímá bytové jednotky. Díky kombinaci těchto činností je zde předpoklad, že i v následujících letech bude Společnost hospodařit se ziskem. Účetní závěrka k 31. 12. 2019 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.

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni došlo z majetkového portfolia Společnosti k prodeji 2 bytových jednotek.

Sestaveno dne: 3. 3. 2020



Radim Passer
předseda představenstva



KONTAKT

BBC INVESTMENTS, a.s.
BB Centrum, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

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

BBC INVESTMENTS, a.s.