



2014

VÝROČNÍ ZPRÁVA BB C - Building G, 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	08
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	09
ZPRÁVA NEZÁMSLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	18
KONTAKT	35

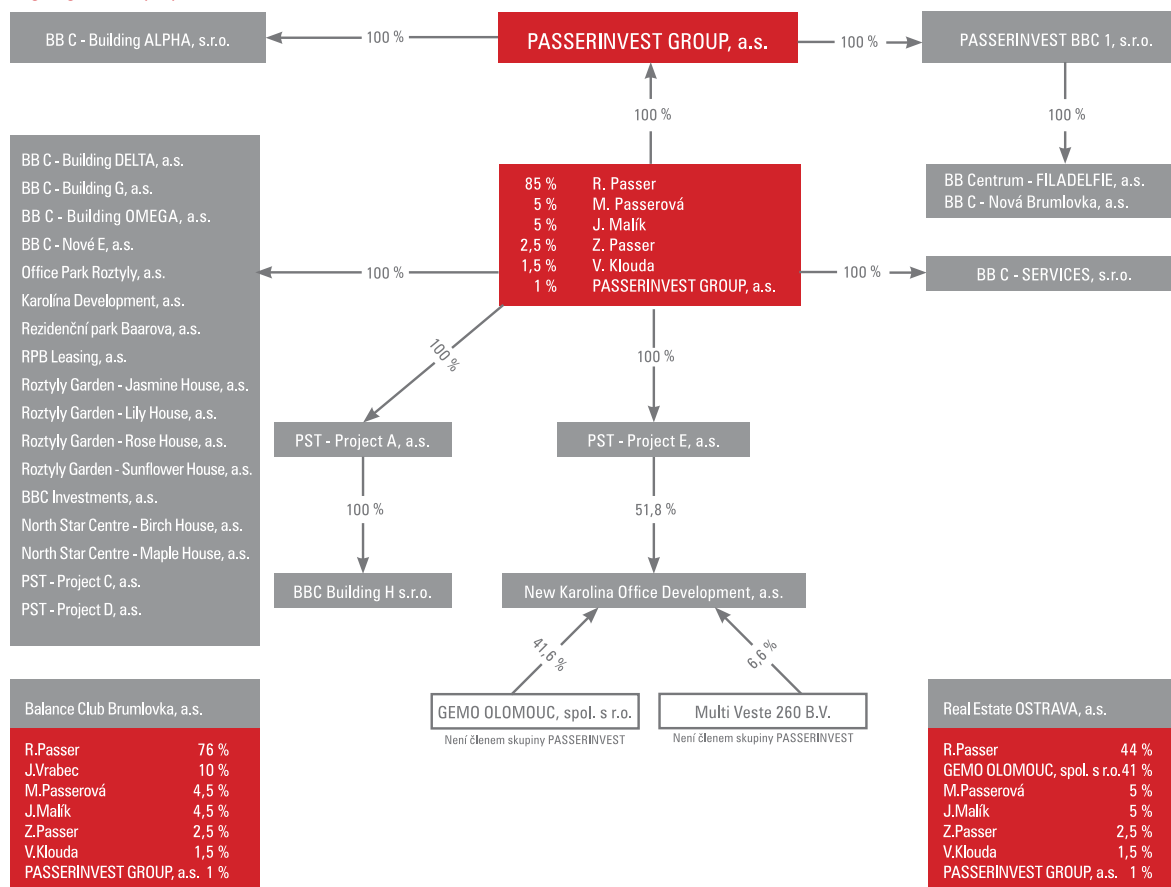
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: BB C - Building G, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 10. listopadu 2005
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 10248
 Identifikační číslo: 273 89 189
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

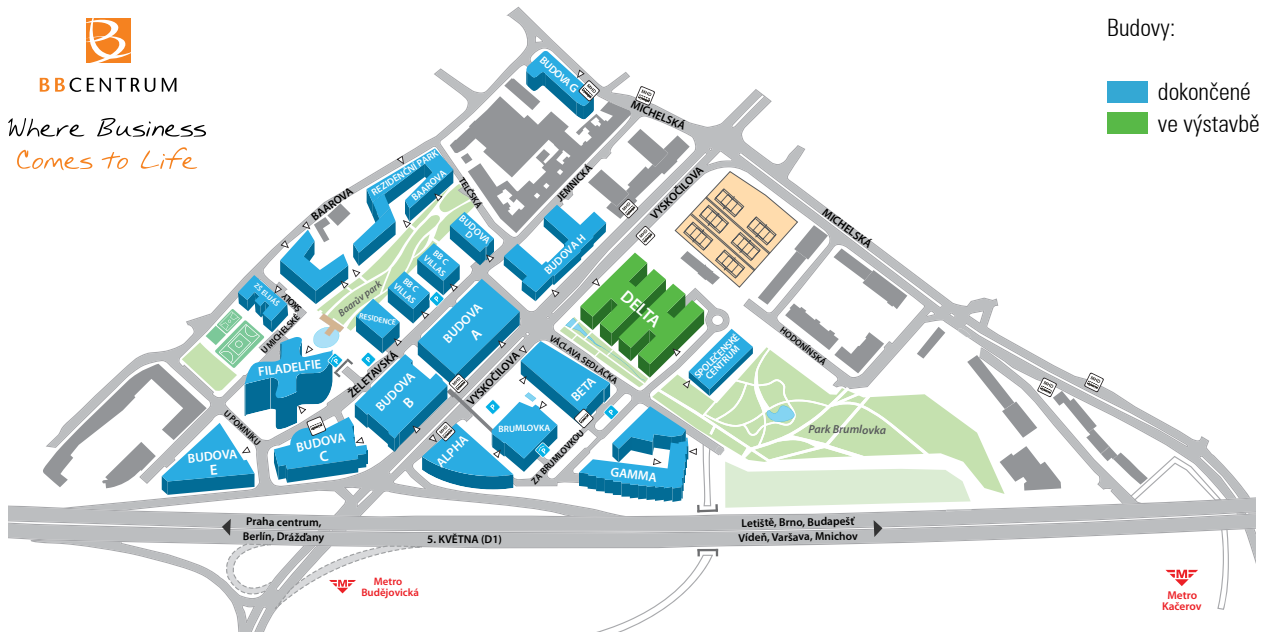
Společnost BB C – Building G, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Společnost je zodpovědná za výstavbu Budovy G, celkově již šestnáctého projektu BB Centra. Tato budova o čtyřech nadzemních a třech podzemních podlažích z dílny architektonického studia ATELIER 8000, byla dokončena v roce 2013. Disponuje 5 400 m² kancelářských ploch a 1 300 m² obchodních ploch, které se nacházejí v přízemí. Mezi nájemce budovy patří firmy jako Royal Canin, Mars, Wrigley, Fiat nebo SII a své prodejny zde otevřely obchody se sportovním vybavením GolfProfi Store Praha, Runpremio a nachází se zde také restaurace KIINDI. Budova má energetický štítek B a získala certifikaci BREEAM, která zaručuje vysoký standard osvědčených postupů v oblasti udržitelné výstavby a je měřítkem pro rozpoznání kvality budovy v rámci životního prostředí.

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.



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

- HEWLETT - PACKARD
- GE Money Bank
- O2 Czech Republic
- MICROSOFT
- ČEZ
- UniCredit Bank
- ŠKODA AUTO
- Mars Czech

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 BB C - Building G, a.s. dosáhla v roce 2014 záporného výsledku hospodaření ve výši -20 390 tis. Kč (2013: -32 761 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2014	2013
Provozní výsledek hospodaření	-9 984	- 10 449
Finanční výsledek hospodaření	-10 406	-22 312
Výsledek hospodaření za účetní období	-20 390	-32 761

Společnost podepsala v tomto roce smlouvu na pronájem kancelářských ploch se společností FIAT ČR spol. s r.o. Dále byla podepsána smlouva na obchodní prostory se společností B&T FOOD SERMCES s.r.o. Celkem bylo v budově pronajato ke konci roku 2014 téměř 4 000 m² pronajímatelných ploch.

Administrativní budova G se umístila na 2. místě v soutěži Best of Realty 2014, kategorie Nová administrativní centra.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem společnosti v nadcházejícím období je úspěšně pronajmout i zbývající volné kancelářské a obchodní plochy a následně pečovat o maximální spokojenost všech nájemců.

OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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.

Administrativní budova G je v souladu s dlouhodobou vizí navržena i realizována s maximálním ohledem na životní prostředí. Budova je certifikována dle přední světové metody sloužící k hodnocení staveb z pohledu jejich udržitelnosti, tzv. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Budova G dosáhla v rámci certifikace BREEAM hodnocení „Very Good“.

Společnost při realizaci stavby kladla velký důraz nejenom na ohleduplnost vůči životnímu prostředí, ale i vůči budoucím uživatelům budovy. Součástí projektu jsou užívateli oblíbené střešní zelené terasy a rozlehlá zahrada ve vnitrobloku.

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
BB C - Building G, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 273 89 189
k 31. 12. 2014**

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na základě provedení 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 BB C - Building G, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti BB C - Building G, 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 BB C - Building G, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti BB C - Building G, 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

Naši odpovědnost 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](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 BB C - Building G, 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.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že k datu 31. 12. 2014 cizí zdroje společnosti spolu s časovým rozlišením pasiv přesáhly hodnotu jejích aktiv a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši -76.736 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na čl. 23 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky."

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti BB C - Building G, 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 BB C - Building G, 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 BB C - Building G, 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“)

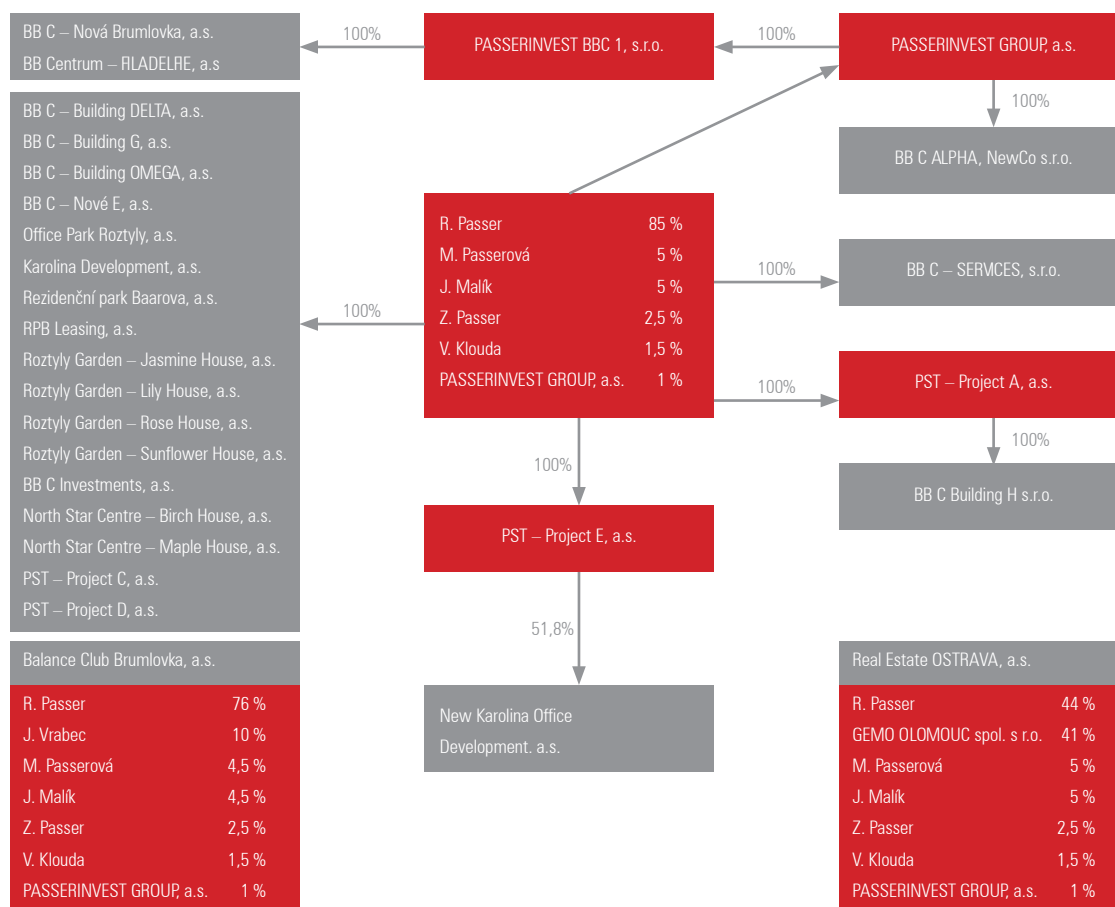
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	14
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	14
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	15
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	15
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	15
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	15
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	15
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	17
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	17
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	17

1. Informace o společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma: BB C – Building G, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 273 89 189
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10248
 Základní kapitál společnosti činí: 2.000.000,- Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku: 10. 11. 2005
 (dále jen „Společnost“)

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 – FLADELFE, 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 projektové společnosti, která vlastní administrativní budovu „BB Centrum - Building G“, na adrese Michelská č.p.1552/č.or. 58, Praha 4, Michle, PSČ 140 00 (dále jen „budova G“). Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

3. Způsob a prostředky ovládnutí 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) dne 15. 11. 2012, se splatností nejpozději do 31. 12. 2015.

b) přehled vzájemných smluv za 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. Dodatek č. 1 ke Smlouvě 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 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 uzavřené mezi Společností a 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. 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.
 2. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST (věřitel) dne 20. 6. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
 3. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST (věřitel) dne 2. 12. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
 4. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel) ze dne 11. 6. 2013.
 5. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (odběratel) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 1. 1. 2013.
 6. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 18. 12. 2012.
- b) přehled vzájemných smluv za období roku 2014**
1. Nájemní smlouva (veřejný parking v budově G), uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a společností BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce) ze dne 1. 3. 2014.
 2. Kupní smlouva (totemy v budově G), uzavřená mezi Společností (prodávající) a BB C – SERMCES, s.r.o. (kupující) ze dne 28. 7. 2014.
 3. Smlouva o umístění informačního totemu (v budově G), uzavřená mezi Společností (povinný) a BB C – SERMCES, s.r.o. (oprávněný) ze dne 28. 7. 2014.
 4. Agreement on termination to the Corporate Guarantee (ze dne 20. 12. 2012), která byla uzavřena mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ 261 18 963 (dále jen „PST“) (sponzor) a Společností (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 24. 9. 2014.
 5. Agreement on termination to the Operating Cost Guarantee (ze dne 20. 12. 2012), která byla uzavřena mezi PST (sponzor) a Společností (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 24. 9. 2014.
 6. Agreement on termination to the Cost Overrun Contribution Agreement (ze dne 20. 12. 2012), která byla uzavřena mezi PST (sponzor) a Společností (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 24. 9. 2014.
 7. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2014.
 8. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (správce) ze dne 19. 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 v podobě nájmu, služeb popř. vyúčtování (veřejný parking v budově G) březen až prosinec roku 2014 mezi Společností (vlastník/pronajímatel) a BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce).
 2. Plnění ve formě úhrady kupní ceny (totemy v budově G) mezi Společností (prodávající) a BB C – SERMCES, s.r.o. (kupující) v červenci roku 2014.
 3. Plnění v podobě zajištění za zprostředkovatelské služby v Q2 za rok 2014 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel).
 4. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2014 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
 5. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za leden až září roku 2014 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
 6. 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.
 7. Plnění v podobě přefakturace inzerce („magazín CityDnes“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v dubnu 2014, na základě objednávky.
 8. Plnění v podobě přefakturace inzerce („magazín DNES extra“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v květnu 2014, na základě objednávky.
 9. Plnění v podobě přefakturace grafiky pro inzerci („MF DNES“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v dubnu 2014, na základě objednávky.
 10. Plnění v podobě přefakturace inzerce („magazín DNES“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v říjnu 2014, na základě objednávky.
 11. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Czech Top“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v říjnu 2014, na základě objednávky.
 12. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Airport Lounges“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v říjnu 2014, na základě objednávky.
 13. Plnění v podobě přefakturace inzerce („FRST CLASS“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) říjen až prosinec 2014, na základě objednávky.
 14. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Travel Fever“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v prosinci 2014, na základě objednávky.

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 přísné 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	20
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	23
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) Použití odhadů	28
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	29
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	29
b) Dlouhodobý hmotný majetek	29
c) Dlouhodobý finanční majetek	30
5. POHLEDÁVKY	30
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	30
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	30
8. OSTATNÍ AKTIVA	30
9. VLASTNÍ KAPITÁL	30
10. REZERVY	31
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	31
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	31
13. DERIVÁTY	31
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	32
15. OSTATNÍ PASIVA	32
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	32
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	32
18. VÝNOSY	32
19. OSOBNÍ NÁKLADY	32
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	33
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	33

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	342 513	-9 463	333 050	292 692
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	282 355	-9 463	272 892	250 289
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	544	-157	387	346
B. I.	1. Zřizovací výdaje				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
	3. Software				
	4. Ocenitelná práva				
	5. Goodwill				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	544	-157	387	346
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	281 811	-9 306	272 505	249 943
B. II.	1. Pozemky	8 495		8 495	8 495
	2. Stavby	253 632	-6 191	247 441	223 397
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	19 684	-3 115	16 569	16 551
	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				1 500
	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	60 054		60 054	42 307
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	9 808		9 808	1 353
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	306		306	114
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky	157		157	1 239
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	101		101	
	8. Dohadné účty aktivní	9 244		9 244	
	9. Jiné pohledávky				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	50 246		50 246	40 954
C. IV. 1.	Peníze	10		10	21
	2. Účty v bankách	50 236		50 236	40 933
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	104		104	96
D. I. 1.	Náklady příštích období	104		104	96
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	333 050	292 692
A.	Vlastní kapitál	-76 736	-56 346
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		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-58 346	-25 585
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-58 346	-25 585
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-20 390	-32 761
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		
B.	Cizí zdroje	409 398	348 351
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		
B. II.	Dlouhodobé závazky	178 575	176 343
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	167 840	167 481
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům	8 862	8 862
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směňky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky	1 873	
	10. Odložený daňový závazek		
B. III.	Krátkodobé závazky	30 752	23 663
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	4 982	5 070
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům		
	5. Závazky k zaměstnancům		
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
	7. Stát - daňové závazky a dotace		
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	2 899	1
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní		
	11. Jiné závazky	22 871	18 592
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	200 071	148 345
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	195 530	148 345
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	4 541	
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení	388	687
C. I. 1.	Výdaje příštích období	388	687
	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	16 726	88
II.	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	16 726	88
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		
	3. Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	19 933	8 171
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	2 449	313
	2. Služby	17 484	7 858
+	Přidaná hodnota	-3 207	-8 083
C.	Osobní náklady	5	9
C.	1. Mzdové náklady		
	2. Odměny členům orgánů obchodní korporace	5	8
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		1
	4. Sociální náklady		
D.	Daně a poplatky	32	19
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	7 128	2 335
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	25	
III.	1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	25	
	2. Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	25	
F.	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	
	2. Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		
IV.	Ostatní provozní výnosy	390	
H.	Ostatní provozní náklady	2	3
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření	-9 984	-10 449

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	4 280
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	
X.	Výnosové úroky	
N.	Nákladové úroky	5 915
XI.	Ostatní finanční výnosy	448
O.	Ostatní finanční náklady	659
XII.	Převod finančních výnosů	
P.	Převod finančních nákladů	
*	Finanční výsledek hospodaření	-10 406
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	
Q. 1.	- splatná	
2.	- odložená	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-20 390
XIII.	Mimořádné výnosy	
R.	Mimořádné náklady	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	
S. 1.	- splatná	
2.	- odložená	
*	Mimořádný výsledek hospodaření	
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-20 390
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-20 390



1. Popis společnosti

BB C – Building G, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10.11.2005 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 273 89 189. 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,
- 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 7. 3. 2014).

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 4. 3. 2014 byli z dozorčí rady odvoláni Ing. Jakub Hlavíčka a Ing. Ondřej Plocek. Na jejich místo byl jmenován Tomáš Zimčík, jako jediný člen dozorčí rady. Téhož dne byl upraven způsob jednání za společnost. Nový způsob jednání: Za společnost jedná a podepisuje předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně. Všechny tyto skutečnosti byly zapsány do OR dne 7. 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. 12. 2014:

Představenstvo:

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

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 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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2014 a 2013 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázány v pořizovací ceně.

Odpisy

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

	Počet let (od - do)
Software	2 - 8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 8

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

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 účtován na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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

	Počet let (od - do)
Stavby	15 - 60
Samostat.movité věci	2 - 15

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) neeviduje.

d) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

e) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázané jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých 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 vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

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 budovy.

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 významné změny ani opravy minulých období.

4. Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	377	167	0	0	544
Celkem 2014	377	167	0	0	544
Celkem 2013	0	377	0	0	377

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	-31	-126	0	0	0	-157	0	387
Celkem 2014	-31	-126	0	0	0	-157	0	387
Celkem 2013	0	-31	0	0	0	-31	0	346

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	8.495	0	0	0	8.495
Stavby	224.932	28.670	0	0	253.632
Samostatné movité věci a soubory	17.319	2.390	25	0	19.684
Nedokončený DHM	0	70.468	70.468	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1.500	0	1.500	0	0
Celkem 2014	252.246	101.528	71.993	0	281.811
Celkem 2013	194.503	553.097	0	495.354	252.246

Nejvýznamnějším přírůstkem stálých aktiv jsou stavení práce probíhající v budově G. Jedná se především o vnitřní vestavbu kanceláří a dále dokončení prostor v okolí budovy dle stavebního povolení. Budova byla zkolaudována dne 26. 9. 2013.

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odписы	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	8.495
Stavby	-1.535	-4.656	0	0	0	-6.191	0	247.441
Samost.movitě věci	-768	-2.372	0	0	25	-3.115	0	16.569
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2014	2.303	-7.028	0	0	25	-9.306	0	272.505
Celkem 2013	0	-2.303	0	0	0	-2.303	0	249.943

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.

Dohadné účty aktivní – společnost zde eviduje pohledávku za nájemci budovy, v rámci odhadu vyúčtování služeb za rok 2014, ve výši 3.303 tis.Kč k 31. 12. 2014 (0 Kč k 31. 12. 2013). Dále je zde časové rozlišení vyfakturovaného nájemného dle směrnice Národní účetní rady č.17, kterou se nájemné rozpočítává rovnoměrně na celou dobu nájmu – k 31. 12. 2014 ve výši 5.941 tis.Kč (k 31. 12. 2013 – 0 tis.Kč).

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 31. 12. 2013 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

8. Ostatní aktiva

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

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Společnost neměla k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) žádná takováto aktiva ve významné částce.

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	200	0	0	200	0	0	200
Základní kapitál	2.000	0	0	2.000	0	0	2.000
Emisní ážio	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0	0	0	0	0
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní fondy	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	-20.496	0	-5.089	-25.585	0	-32.761	-58.346
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-5.089			-32.761			-20.390
Vlastní kapitál celkem	-23.585			-56.346			-76.736

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 2012 a 2013.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –5.089 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši –32.761 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 -20.390.175,96 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):

Rezervy	Zůstatek	Tvorba rezerv	Zúčtování	Zůstatek	Tvorba rezerv	Zúčtování	Zůstatek
	k 31. 12. 2012		rezerv	k 31. 12. 2013		rezerv	k 31. 12. 2014
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. dlouhodobé půjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. Krátkodobé závazky

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

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

13. Deriváty

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech se společností UniCredit Bank Czech Republic, a.s. se splatností 7. 5. 2015, které určila jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2014 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

(tis. Kč)	2013				2014		
	Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota		
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná	
Měnové kontrakty - FX FW	9.500	0	-18.592	9.500	0	-22.871	
Deriváty k obchodování celkem	9.500	0	-18.592	9.500	0	-22.871	

14. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost k 31. 12. 2014 (31. 12. 2013) eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	Částka v cizí měně	31. 12. 2013		31. 12. 2014
					Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry UniCredit Bank CR, a.s.		PRIBOR + MARŽE	9.500	0	148.345	0	200.071
Celkem			9.500	0	148.345	0	200.071
Splátka v následujícím roce			0	0	0	0	4.541
Splátky v dalších letech			0	9.500	0	0	195.530

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 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 účetní závěrce roku 2014 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 61.941 tis. Kč k 31. 12. 2014. Společnost nemá k 31. 12. 2014 žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

V roce 2014 činil rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku 3.987 tis. Kč a současně společnost eviduje daňovou ztrátu ve výši 60.186 tis. Kč. O vzniklé odložené pohledávce ve výši 10.679 tis. Kč společnost s ohledem na účetní zásadu opatrnosti neúčtuje.

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 vykázány v rozvaze.

Společnost ručí za přijatý úvěr od UniCredit Bank Czech Republic, a.s. zajišťovacími instrumenty sepsanými v úvěrové smlouvě, zejména:

- Zástavní právo k nemovitostem
- Zástava pohledávek z bankovních účtů společnosti
- Zástava akcií společnosti
- Zástava pohledávek ze Smlouvy o dílo na výstavbu nemovitosti
- Zástava pohledávek z bankovních záruk – Performance Bondu + záruky za zádržné
- Zástava pohledávek na pojistné plnění
- Záruka na pokrytí vícenákladů vystavené společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček se společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček s akcionáři společnosti
- Korporátní záruka za plnění DSC kovenantu vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Korporátní záruka za pokrytí provozních nákladů s provozem budovy G vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

18. Výnosy

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

	2013		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Výnosy z pronájmu	88	0	16.726	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	25	0
Ostatní provoz.výnosy	0	0	390	0
Ostatní finanč.výnosy	24	0	448	0
Výnosy celkem	112	0	17.589	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na několik klíčových zákazníků působících v odvětví potravinářské výroby a služeb.

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 k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PASSERINVEST GROUP - úrok	Splatný s jistinou nebo zvlášť	0	0

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31.12.2022	34.356	34.715
PASSERINVEST GROUP-úrok	31.12.2022	7.018	7.018
Radim Passer	31.12.2022	115.882	115.882
Ing. Jan Malík	31.12.2022	6.817	6.817
Marie Passerová	31.12.2022	6.817	6.817
Zbyněk Passer	31.12.2022	3.408	3.408
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	2.045	2.045
Celkem		176.343	176.702

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	30	40
Celkem	30	40

Vybrané významné položky nákladů k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):

Náklad	2013	2014
Projektové řízení	3.000	9.036
Propagace a reklama	638	163
Zprostředk.pronájmu ploch	526	2.628
Správní služby	916	4.953
Úroky	3.074	5.915
Celkem	8.154	22.695

23. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 20.390 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 76.736 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Rok 2014 je prvním rokem, kdy společnost inkasovala příjmy z pronájmu kancelářských prostor. Koncem roku 2014/začátkem 2015 byly nasmlouvány další nájemci nebytových prostor – tržby z nájmu budou postupně růst a ztráty budou klesat. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Očekává se, že společnost začne hospodařit se ziskem počínaje roky 2015 – 2016. 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: 9. června 2015

Radim Passer
Předseda představenstva



KONTAKT

BB C - Building G, 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

BB C - Building G, a.s.