



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA

PASSERINVEST GROUP, a.s.

2015

PASSERINVEST
GROUP

VIZE

PROSPERUJÍCÍ FIRMA
SE SPOKOJENÝMI
ZAMĚSTNANCI

„Naším posláním zůstává i nadále usilovat o podnikání v souladu s Boží vůlí. Činnost developera vyžaduje trpělivost v dlouhodobé a systematické práci. Chceme v ní zodpovědně pokračovat a připravovat tak pro naše zákazníky kvalitní, uživatelsky příjemné kancelářské a obytné plochy, doplněné o ucelenou síť obchodů, restaurací a služeb. Neméně důležitou součástí naší práce zůstává i kreativní urbanistická a architektonická tvorba v oblastech našeho podnikání.“

Radim Passer,
předseda představenstva a zakladatel PASSERINVEST GROUP, a.s.



OBSAH

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI 2015	06
POHLED NA ROK 2015 – ÚVODNÍ SLOVO	09
PROFIL	10
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, a.s.	12
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, a.s.	12
JEDNATELÉ OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ	12
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ	14
BB CENTRUM A BUDOVY	15
HISTORIE	23
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	26
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, a.s.	32
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	36
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA KONSOLIDOVANOU VÝROČNÍ ZPRÁVU	37
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	38
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	41
KONTAKT	65



V ROCE 2015 PŘIBYLO DALŠÍCH

6 500 m²

RELAXAČNÍCH A ZELENÝCH
PLOCH V AREÁLU BB CENTRA

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI 2015



Kolaudace nové budovy
DELTA v BB Centru
léto 2015

41 400^{m²}

Přes **41 400 m²** kancelářských
prostor s unikátní kancelářskou
plochou o velikosti **4 500 m²**
v jednom patře



Největší dokončená
administrativní budova
v České republice v roce 2015

6 500^{m²}



Nový Park Brumlovka v pražském BB Centru:
I. etapa – více jak **6 500 m²** relaxačních ploch s výraznou dominantou –
moderním dětským hřištěm s mnoha herními prvky



Společnost **PASSERINVEST GROUP, a.s.**, je vlajkovou lodí skupiny **PASSERINVEST**.



Akvizice budovy BETA v BB Centru
do portfolia skupiny PASSERINVEST
– prosinec 2015



Prodej poslední bytové jednotky
v Rezidenčním parku Baarova, který je součástí
multifunkčního areálu BB Centrum



Budova G získala certifikát **BREEAM**, světové
metody sloužící k hodnocení staveb z pohledu jejich
udržitelnosti, na úrovni **Very Good**

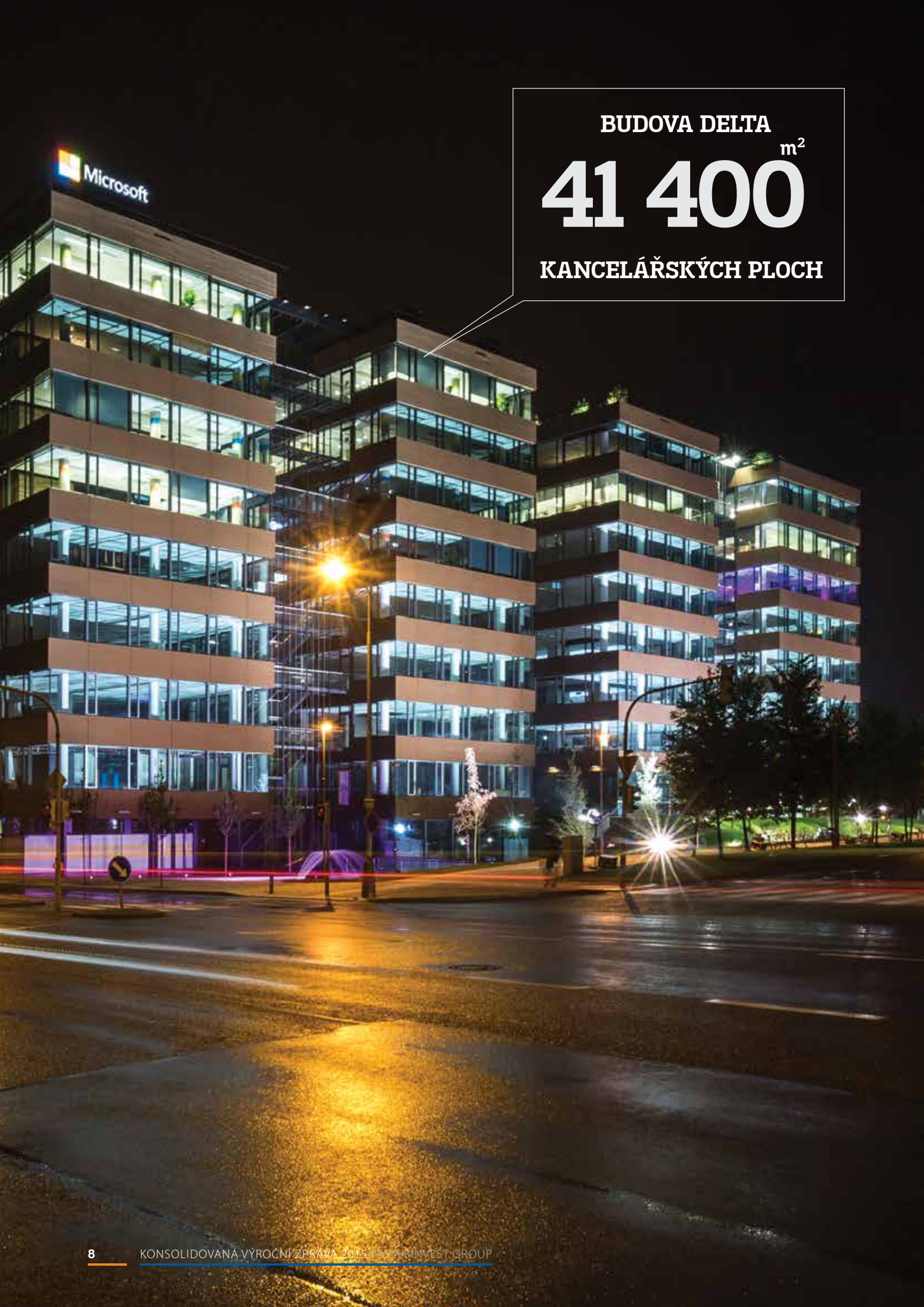


**Získání nových významných nájemců, expanze
a renegociace stávajících klientů** v kancelářských
a obchodních prostorách **v BB Centru a projektu
Nová Karolina Park** – Microsoft, HP, Momento,
Megapixel



*„V roce 2015 se podařilo dokončit akvizici budovy BETA. V souladu s naší strategií
jednáme o dalších akvizicích a věříme, že se nám i v budoucnu bude dařit
naplňovat obchodní cíle tak jako doposud.“*

**Ondřej Plocek, člen představenstva a finanční ředitel společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.**



BUDOVA DELTA

41 400^{m²}

KANCELÁŘSKÝCH PLOCH

POHLED NA ROK 2015



Rokem 2015 jsme dovršili 24 let od založení společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. Jsem hrdý na to, že jsem součástí této firmy, protože díky tomu spolupracuji s výbornými lidmi, experty v oboru, a zároveň jsem v neustálém kontaktu s našimi zákazníky, nájemci, kteří svými podněty pomáhají v naplňování naší vize.

Rok 2015 byl pro nás významný z několika pohledů.

V rámci našeho klíčového projektu BB Centrum v Praze 4 jsme dokončili největší kancelářskou budovu, která byla v tomto roce v České republice postavena – budovu DELTA. A co více, kancelářské prostory budovy DELTA jsme téměř kompletně naplnili. Za své sídlo si ji zvolily renomované společnosti Microsoft, Hewlett-Packard a ABB.

I nadále jsme pokračovali v naší strategii zpětného odkupu budov v rámci BB Centra a ke konci roku se nám podařila významná akvizice budovy BETA. Dále jsme renovovali další významný objekt, budovu ALPHA, která přibyla do portfolia skupiny v prosinci roku 2014.

Jako další významný dokončený projekt v BB Centru hodnotím celkovou revitalizaci areálu v podobě otevření nového Parku

Brumlovka I., který slouží jako relaxačně-pracovní místo pro všechny nájemce nebo jako volnočasový prvek s dětským hřištěm pro širokou veřejnost z okolí.

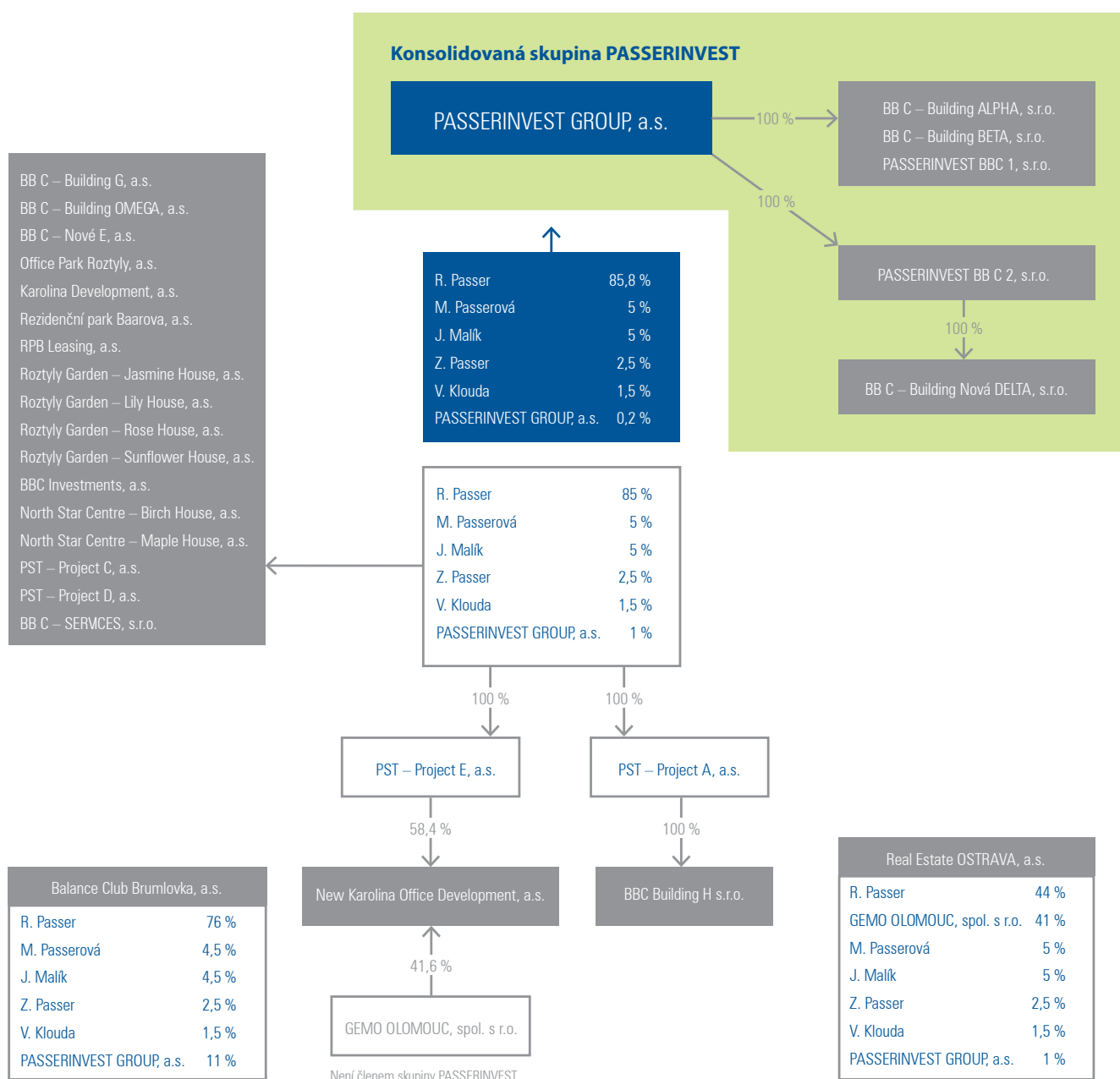
Nejen díky těmto úspěchům se nám v roce 2015 dařilo růst a skupina PASSERINVEST je připravena na expanzi i v letech budoucích. Jsem nesmírně rád, že se nám daří budovat toto „malé město ve městě“, které i nadále tvoří náplň mé celoživotní profesní kariéry. Poděkování tedy patří jak kolegům ve vedení společnosti a zaměstnancům, tak zákazníkům i obchodním partnerům. Zároveň cítím velikou vděčnost vůči Pánu Bohu i za to, že smím vykonávat práci, která mne obrovsky baví.

Radim Passer
PASSERINVEST GROUP, a.s.

PROFIL

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., česká developerská a investiční společnost, je základním kamenem podnikatelského uskupení Radima Passera (skupina PASSERINVEST). V této skupině je nositelem podnikatelského know-how, plní roli servisní organizace a částečně je také investorem jejich projektů. PASSERINVEST GROUP, a.s., disponuje početným týmem prvotřídních profesionálů ze všech oblastí komerčního developmentu a je spojována především s realizací nejuspěšnějšího a nejrozsáhlejšího českého developerského projektu – multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4 a kancelářské části projektu Nová Karolina Park v Ostravě. Část skupiny PASSERINVEST tvoří konsolidační celek, jehož součástí jsou tyto společnosti: PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BB C 2, s.r.o., BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. (konsolidovaná skupina PASSERINVEST).

Organigram skupiny PASSERINVEST

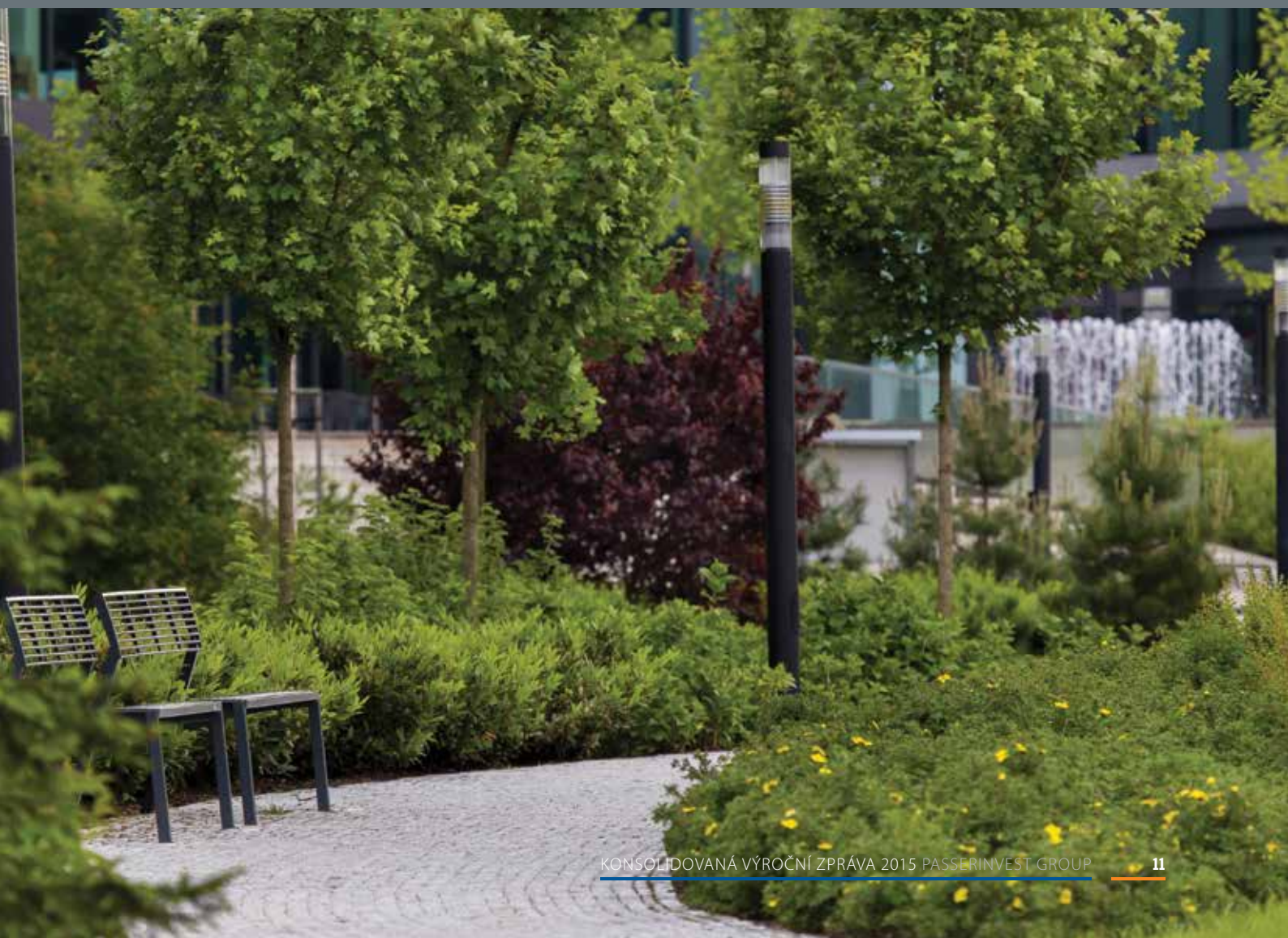


PASSERINVEST GROUP, a.s., mateřská společnost konsolidované skupiny PASSERINVEST, si své velmi dobré jméno vybudovala a nadále buduje především seriózním přístupem, otevřeností, transparentností i flexibilitou.

Díky PASSERINVEST GROUP, a.s., a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli více než dvacet let plnohodnotný městský multifunkční komplex, areál BB Centrum, který rozhodně nelze nazývat jen administrativním centrem. Kromě moderních administrativních budov, obchodů, restaurací a služeb jsou zde nové domy přinášející komfortní bydlení, široká občanská vybavenost včetně základní a mateřské školy, společenské a kulturní centrum, dětská hřiště a sportoviště, fitness a wellness včetně velkorysých parků s vodními prvky a travnatými plochami pro relaxaci a zábavu. Samozřejmostí je dostatek parkovacích míst včetně veřejných parkovišť. Jde o ojedinělý projekt i v evropském měřítku. Jeho rozsah, dlouhodobě velmi úspěšný provoz a další plánovaný rozvoj potvrzují, že se jedná o náročný, ale zároveň velmi dobře promyšlený a realistický plán.

Developerské aktivity PASSERINVEST GROUP, a.s., se neomezují pouze na hlavní město České republiky. V Ostravě, moravské metropoli s vysokým potenciálem, vybudovala architektonicky ojedinělý projekt Nová Karolina Park. Je citlivě umístěn do nově urbanizovaného území Ostravy a tvoří pomyslnou vstupní bránu ve směru od historického jádra města. Prvotřídní kancelářské a obchodní plochy zde doplňuje zelené atrium, které je pojato jako klidová, relaxační zóna.

Úspěšným etablováním těchto projektů na trhu, které dlouhodobě potvrzují svým trvalým zájmem noví nájemci i stávající klienti, získala PASSERINVEST GROUP, a.s., prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásluhu 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.



PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, a.s.



Radim Passer
předseda představenstva



Ing. Vladimír Klouda
místopředseda představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



Ing. Ondřej Plocek
člen představenstva

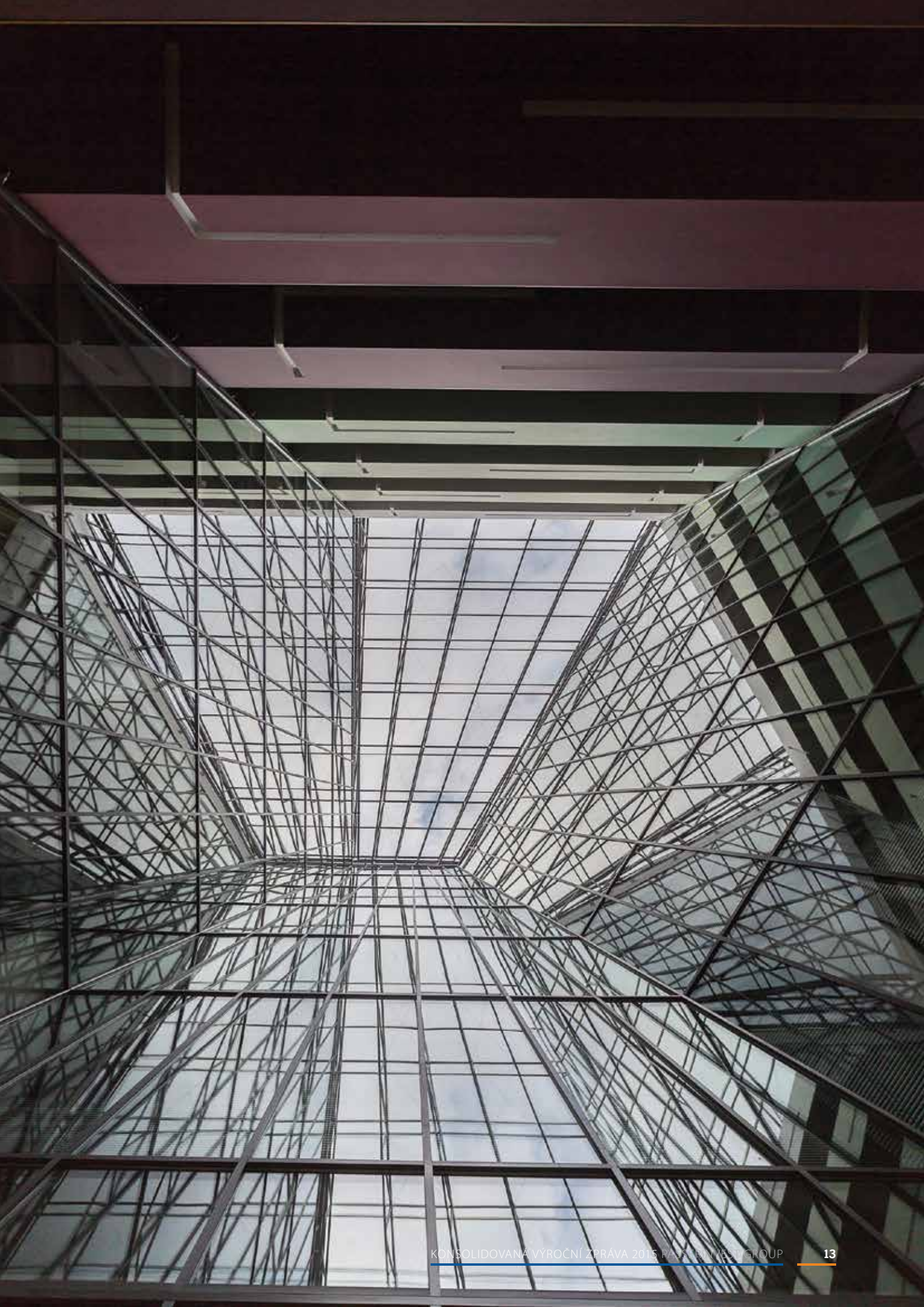
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, a.s.



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

JEDNATELÉ OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ

Společnost	Jednatelé společnosti
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	Radim Passer Ing. Vladimír Klouda Ing. Martin Unger
BB C - Building BETA, s.r.o.	Radim Passer Ing. Vladimír Klouda Ing. Martin Unger
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Radim Passer Ing. Vladimír Klouda Ing. Martin Unger
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Radim Passer Ing. Vladimír Klouda Ing. Martin Unger
BB C - Building Nová DELTA, s.r.o.	Radim Passer Ing. Vladimír Klouda Ing. Martin Unger



NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

Naší strategií jako jednoho z předních a významných developerů a investorů v celoevropském měřítku je udržitelný růst v dlouhodobém horizontu. K dosažení strategického cíle i k naplňování jednotlivých obchodních etap jsme si stanovili klíčové principy podnikání:

1.

Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu našich projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost.

2.

Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všem, co děláme. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci a konče jejich správou tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale pro celou společnost.

3.

Maximalizovat hodnotu našich dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu, průběžnou modernizací objektů, využíváním energeticky šetrných materiálů a nových technologií. A samozřejmě dlouhodobě udržovat vysokou úroveň služeb směrem k zákazníkům a překonávat tak jejich očekávání.

4.

Primárně se zaměřovat na oblast BB Centra na Praze 4. Posilovat stávající investice do nemovitostí a vytvářet nové příležitosti pro rozvoj areálu ve všech oblastech podnikání – administrativní budovy, rezidenční projekty, revitalizace zelených ploch. Jsme přesvědčeni o konkurenční výhodě tohoto areálu oproti jiným projektům v Praze a blízkém okolí.

5.

I do budoucna spravovat náš kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Naším cílem je směřovat investice disciplinovaně a cíleně do projektů, které mají dlouhodobý potenciál v návratnosti vložených investic.



BB CENTRUM

*Where Business
Comes to Life*

ROZLOHA

250 000 m²

12 ADMINISTRATIVNÍCH BUDOV

MULTIFUNKČNÍ BUDOVA

BRUMLOVKA

ŠKOLA A ŠKOLKA

ELIJÁŠ

SPOLEČENSKÉ CENTRUM

BETHANY

2 REZIDENČNÍ PROJEKTY

RESIDENCE BB CENTRUM A REZIDENČNÍ PARK BAAROVA

PŘES 12 000 PRACOVNÍCH MÍST

PŘES 70 ZÁKAZNÍKŮ Z ŘAD ČESKÝCH

A MEZINÁRODNÍCH FIREM,

VÍCE JAK 50 OBCHODŮ A SLUŽEB

PASSERINVEST GROUP, a.s.

JE DEVELOPEREM MULTIFUNKČNÍHO AREÁLU BB CENTRUM



**BUDOVA
FILADELFIE**

**BUDOVA
ALPHA**

BRUMLOVKA

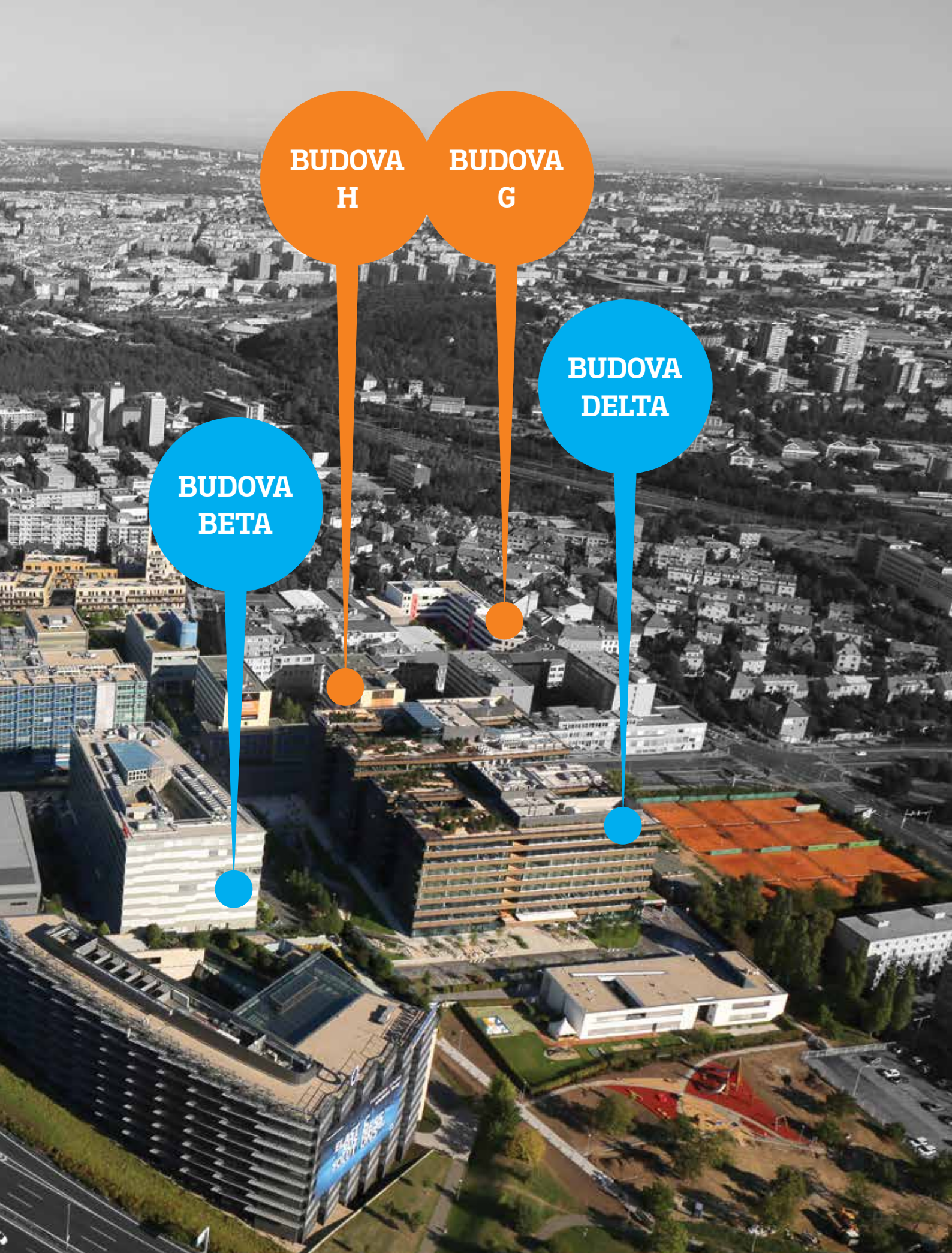


BB CENTRUM

*Where Business
Comes to Life*

OBJEKTY VLASTNĚNÉ PASSERINVEST GROUP, a.s. (KONSOLIDOVÁNO)

OBJEKTY VLASTNĚNÉ SKUPINOU PASSERINVEST



**BUDOVA
H**

**BUDOVA
G**

**BUDOVA
BETA**

**BUDOVA
DELTA**

BUDOVA ALPHA

Vlastník budovy :	BB C – Building ALPHA, s.r.o.
Celková plocha k pronájmu v m²:	12 700
Celková pronajatost k 31. 12. 2015	56 %
Počet krytých parkovacích stání:	230
Rok dokončení:	2003
Významní nájemci:	Huawei Technologies (Czech) s.r.o., ČEZ Korporátní služby, s.r.o., XEROX CZECH REPUBLIC s.r.o., DKV EURO SERVICE s.r.o., GORENJE spol. s r.o.
Vyjímečné:	Nejviditelnější a dopravně nejdostupnější budova v areálu BB Centra

Administrativní budova ALPHA o čtyřech podzemních a osmi nadzemních podlažích pochází z dílny architektonického studia Aulík Fišer architekti. Leží na jednom z nejviditelnějších a nejlépe dostupných míst areálu – v těsném sousedství pražské magistrály (ulice 5. května) a Vyskočilovy ulice. Budova disponuje střešní zahradou se vzrostlými dřevinami, terasou a relaxačními místy s lavičkami. Budova má velmi výraznou zakřivenou jihozápadní fasádu a jedinečné je i velké prosklené vnitřní atrium s negativním vertikálním sklonem přes všechna podlaží. Koncem roku 2015 byla zahájena revitalizace budovy, která byla úspěšně dokončena v březnu 2016.



BUDOVA BETA

Vlastník budovy:	BB C – Building BETA, s.r.o.
Celková plocha k pronájmu v m²:	19 500
Celková pronajatost k 31. 12. 2015	70 %
Počet krytých parkovacích stání:	330
Rok dokončení:	2005
Významní nájemci:	SAP ČR, spol. s r.o., Savencia Fromage & Dairy Czech Republic, a.s., D.A.S. Rechtsschutz AG - pobočka pro ČR, ONLINE Czech Republic s.r.o.
Certifikát:	BREEAM In-Use
Vyjímečné:	V interiéru se nachází dvě unikátní prosklená atria

Budova BETA byla v multifunkčním areálu BB Centrum dokončena v roce 2005. V té době se jednalo o osmý projekt tohoto areálu. V závěru roku 2015 se společnost stala znovu součástí skupiny PASSERINVEST. Jejím 100% vlastníkem je nyní společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Administrativní budova BETA má tři podzemní a devět nadzemních podlaží a projekt pochází z dílny architektonického studia Aulík Fišer architekti.



BUDOVA FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková plocha k pronájmu v m²:	34 000
Celková pronajatost k 31. 12. 2015	99 %
Počet krytých parkovacích stání:	940
Rok dokončení:	2010
Významní nájemci:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A. - organizační složka, UniCredit Leasing CZ, a.s., PASSERINVEST GROUP, a.s., ŠKODA a.s., Fresenius Kabi s.r.o.
Certifikát:	BREEAM In-Use
Vyjímečné:	Nejvyšší budova v areálu BB Centra

Administrativní budova FILADELFIE v Želetavské ulici je dominantou, se 17 nadzemními podlažními nejvyšší budovou, areálu BB Centrum. Budova byla dokončena na podzim roku 2010. V přízemí budovy byla vybudována obchodní pasáž, ve které najdou nájemci a návštěvníci budovy supermarket Albert, dm drogerii, restauraci, vinotéku, kavárnu, květinářství, krejčovství a klenotnictví.

Autorem architektonického návrhu budovy FILADELFIE je studio DaM, s.r.o. Siluetu budovy tvoří čtyři křídla – čtyři věže symbolizující čtyři světové strany. V centrální části je situovaná komunikační páteř, od které se rozvíjí dispozice do čtyř křídel s plochami pro kanceláře. Rozevření křídel bez pravých úhlů poskytuje vnitřnímu prostředí nadprůměrné hodnoty osvětlení a uživatelům nabízí panoramatické výhledy z jakéhokoliv místa. Zajímavostí je i poměr šířky a výšky tohoto projektu. Ačkoli se to při pohledu na budovu, na její výšku a impozantnost nezdá, budova je stejně široká jako vysoká. V duchu zelené strategie BB Centra je součástí projektu rozsáhlá střešní terasa a vysokou přidanou hodnotou je park navazující na budovu – Baarův park – s výrazným vodním prvkem přímo u budovy FILADELFIE, s moderně pojatou fontánou.



BUDOVA DELTA

Vlastník budovy:	BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.
Celková plocha k pronájmu v m²:	41 100
Celková pronajatost k 31. 12. 2015	86 %
Počet krytých parkovacích stání:	800
Rok dokončení:	2015
Významní nájemci:	HEWLETT-PACKARD s.r.o., HP Inc Czech Republic s.r.o., Microsoft s.r.o., ABB s.r.o.
Certifikát:	připravuje se certifikace BREEAM Very Good
Vyjímečné:	Nejnovější, největší a nejzelenější administrativní budova v areálu BB Centra

Budova DELTA, je sedmnáctá a dosud největší dokončená administrativní budova multifunkčního areálu BB Centrum. Projekt situovaný v místě ohraničeném ulicí Vyskočilova a Václava Sedláčka je koncipován jako dvě parterem propojené budovy s půdorysem ve tvaru písmene H a byl dokončen a slavnostně otevřen v roce 2015. Jedná se o největší kancelářský objekt v České republice dokončený v tomto roce.

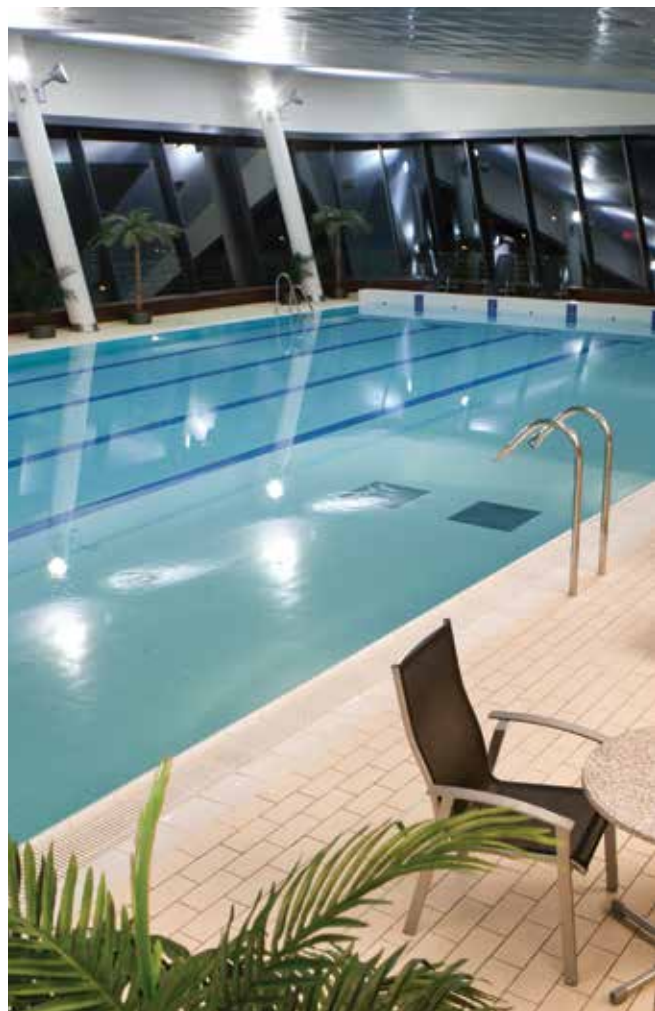
Půdorysná struktura čtyř „žeber“ umožňuje propojení obou budov lávkou v každém podlaží a mohla tak vzniknout unikátní kancelářská plocha o velikosti 4 500 m² v jednom patře. Architektonická podoba budovy DELTA pochází z ateliéru Aulík Fišer architekti. Stejně jako u ostatních budov BB Centra byl u objektu DELTA kladen velký důraz na šetrnost vůči životnímu prostředí. Lehký obvodový plášť, tvořený horizontálními prosklenými plochami a metalickým obkladem pevných částí, je řešením, které odpovídá jak vysokým nárokům na vnitřní kancelářské prostředí, tak i na energetickou úspornost budov. Součástí budovy je střešní zahrada o velikosti téměř 1 900 m² se vzrostlou bohatou zelení a řadou relaxačních míst. Západní část budovy lemuje umělé říční koryto využívající zachycovanou dešťovou vodu a na jižní stranu objektu volně navazuje Park Brumlovka. Budova DELTA je tak největší a zároveň nejzelenější budovou v BB Centru.



BUDOVA BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková plocha k pronájmu v m²:	6 000
Celková pronajatost k 31. 12. 2015	100 %
Počet krytých parkovacích stání:	140
Rok dokončení:	2007
Významní nájemci:	Balance Club Brumlovka, a.s., Grosseto Brumlovka s.r.o., BB C - Maranatha, s.r.o., MAXIMUM BY BOMTON, s.r.o.
Vyjímečné:	Nejnavštěvovanější budova v areálu BB Centra z řad široké veřejnosti

Budova BRUMLOVKA byla dokončena a otevřena v roce 2007 a disponuje celkem 6 000 m² ve třech nadzemních a třech podzemních podlažích. Stěžejním nájemcem budovy BRUMLOVKA se stalo moderní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka, které využívá kolem 80 % celkové plochy. Dále jsou zde nájemcům a návštěvníkům v obchodní pasáži v přízemí k dispozici restaurace různého zaměření, pobočka České pošty, květinářství, dětský koutek a další rozmanité obchody a služby. Autorem výrazného a zajímavého návrhu této budovy je Ing. arch. Jan Aulík ze studia Aulík Fišer architekti, s.r.o., hlavní architekt BB Centra.



HISTORIE

Skupina PASSERINVEST byla založena v roce 1991 a její vizitkou je zejména multifunkční areál BB Centrum v Praze 4 – Michli, jehož název je tvořen z místopisných názvů ulice Baarova a budovy Brumlovka. V současné době tvoří BB Centrum 17 dokončených budov a z celého multifunkčního projektu je postaveno přibližně 250 000 m². Je to multifunkční komplex, který nabízí veškerou občanskou vybavenost, možnost bydlení i pracovní příležitosti. V roce 2012 do skupiny PASSERINVEST přibyl projekt Nová Karolina Park, administrativní budova, která se nachází v centru Ostravy.





NOVÁ KAROLINA PARK

Realizované projekty skupiny PASSERINVEST

1991	Založení skupiny PASSERINVEST		
1992–1997	Kanceláře a obchody, Vinohradská 37, Praha 1		
	Bytový projekt Nad Petruskou 3, Praha 2		
	Bytový projekt Nad Petruskou 6, Praha 2		
	Bytový projekt Na Výhlídce, Praha 9		
1998	BUDOVA C (BB Centrum)	– plocha 12 000 m ² ,	celková investice 670 mil. Kč
1999	BUDOVA B (BB Centrum)	– plocha 16 500 m ² ,	celková investice 750 mil. Kč
	Založení PASSERINVEST GROUP, a.s. (7. 10. 1999)		
2002	RESIDENCE BB CENTRUM	– plocha 2 600 m ² ,	celková investice 100 mil. Kč
	BUDOVA A (BB Centrum)	– plocha 22 100 m ² ,	celková investice 1 050 mil. Kč
	BUDOVA D (BB Centrum)	– plocha 4 000 m ² ,	celková investice 210 mil. Kč
	OFFICE PARK (BB C Villas – BB Centrum)	– plocha 8 000 m ² ,	celková investice 300 mil. Kč
2003	BUDOVA ALPHA (BB Centrum)	– plocha 12 700 m ² ,	celková investice 520 mil. Kč
2005	BUDOVA BETA (BB Centrum)	– plocha 19 500 m ² ,	celková investice 810 mil. Kč
2006	BUDOVA GAMMA (BB Centrum)	– plocha 30 000 m ² ,	celková investice 1 430 mil. Kč
2007	BUDOVA BRUMLOVKA (BB Centrum)	– plocha 6 000 m ² ,	celková investice 400 mil. Kč
	BUDOVA E (BB Centrum)	– plocha 14 700 m ² ,	celková investice 770 mil. Kč
2009	SPOLEČENSKÉ CENTRUM BETHANY (BB Centrum)	– plocha 2 200 m ² ,	celková investice 100 mil. Kč
2010	BUDOVA FILADELFIE (BB Centrum)	– plocha 34 000 m ² ,	celková investice 2 560 mil. Kč
	ZÁKLADNÍ ŠKOLA ELIJÁŠ (BB Centrum)	– plocha 3 500 m ² ,	celková investice 100 mil. Kč
2012	REZIDENČNÍ PARK BAAROVA (BB Centrum)	– plocha 13 000 m ² ,	celková investice 820 mil. Kč
	NOVÁ KAROLINA PARK (OSTRAVA)	– plocha 28 500 m ² ,	celková investice 1 220 mil. Kč
2013	BUDOVA G (BB Centrum)	– plocha 6 700 m ² ,	celková investice 350 mil. Kč
2014	Akvizice budovy ALPHA v BB Centru		
2015	BUDOVA DELTA (BB Centrum)	– plocha 41 400 m ² ,	celková investice 2 166 mil. Kč
	Akvizice budovy BETA v BB Centru		

LEGENDA

- Objekty vlastněné PASSERINVEST GROUP, a.s. (konsolidováno)
- Objekty vlastněné skupinou PASSERINVEST

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST



„Přál bych si, aby naše společnost byla známá jako ta firma, která změnila výraz tradičního developmentu, jako firma, která dokázala vybudovat BB Centrum jako jedinečné místo, jež přináší užitek všem – firmám, jednotlivcům, české společnosti obecně.“

Radim Passer, předseda představenstva a zakladatel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



„Náš přístup znamená garanci kvality poskytovaných služeb a férový přístup ve všem, co děláme.“

Martin Unger, člen představenstva a ředitel developmentu společnosti **PASSERINVEST GROUP, a.s.**



Z BB Centra se postupně vytváří malé město ve městě. Prostřednictvím dílčích projektů společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., propojuje pracovní i soukromé životy všech lidí, kteří v BB Centru pracují, žijí nebo ho navštěvují. Společně s širokou strukturou obchodních partnerů a dodavatelů vzniká místo, které vytváří výborné pracovní podmínky a příležitosti, podporuje vzdělávání, rozšiřuje a zušlechťuje zelené plochy.

„V roce 2015 jsme významně podpořili naše CSR aktivity, navázali jsme na činnosti let minulých a doplnili je o nové významné události a projekty. Jsme si vědomi, že fungujeme nad rámec ekonomických vztahů. Výrazně ovlivňujeme a spoluvytváříme prostředí, ve kterém působíme.“

Kristýna Samková, vedoucí marketingu a PR společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



BB Centrum je místem, kde se propojují různé profese a způsoby práce, systémy vzdělávání i možnosti trávení volného času. Proto společenskou odpovědnost (CSR) chápe PASSERINVEST GROUP, a.s., jako nedílnou a přirozenou součást každodenní činnosti firmy a zaměstnanců.

„Jsem přesvědčený, že naše firma skutečně a reálně podporuje soužití komunity v prostředí BB Centra a udržuje výborné sousedské vztahy v rámci širokého okolí BB Centra a Prahy 4.“

Vladimír Klouda, místopředseda představenstva a obchodní ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.



Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Výsledkem zájmu společnosti PASSERINVEST GROUP, a. s., o životní prostředí a neutuchajícího nadšení vytvořit z BB Centra unikátní místo pro život, práci i volný čas je současný a stále se rozvíjející „zelený“ koncept BB Centra směřující k podpoře udržitelnosti životního prostředí. Administrativní budovy BB Centra splňují nejen náročné požadavky na prvotřídní a prakticky řešené komfortní kancelářské prostory nejvyšší kvality, ale zároveň jsou certifikovány dle metody BREEAM, která zaručuje vysokou kvalitu staveb z pohledu jejich dlouhodobé udržitelnosti. Administrativní budovy nejsou pro skupinu PASSERINVEST pouhé účelné kanceláře, ale je zde dodržován bezesbýtku zelený koncept přirozeného propojení městského života s přírodou. Budovy tak doprovází rozlehlé střešní zahrady, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami, a relaxační zóny pro chvíle odpočinku. Bohatá zeleň se ovšem nenachází jen na střeších či v bezprostřední blízkosti jednotlivých budov. V celém komplexu BB Centra jsou rozsáhlé parterové úpravy s nadstandardně pojatou zelení a s mnoha vodními prvky, jakými jsou například fontány či jezírka. U nejnovější budovy DELTA vzniklo i originální umělé říční koryto, využívající zachycovanou dešťovou vodu pro navazující zelený koridor.

V areálu BB Centra se nachází dva velké parky. Každý o ploše jednoho hektaru. Baarův park v severní části BB Centra má rekreační zónu s lavičkami, hřiště na pétanque a řadu dalších netradičních atrakcí pro děti i dospělé. Druhým parkem je aktuálně budovaný Park Brumlovka, jehož první etapa, čítající kromě rozlehlých travnatých ploch se stromy i velké moderní dětské hřiště s mnoha herními prvky, byla dokončena v roce 2015 a v následujících letech je počítáno s jeho dalším výrazným rozšířením. Šetrnost k životnímu prostředí dokládá zavedení dvou elektrobuses v únoru 2016 na trasy pravidelných linek spojujících multifunkční areál BB Centrum a stanici metra Budějovická, čímž byla ekologickou cestou posílena dopravní obslužnost areálu. Elektrobusy výrazně přispějí ke snížení skleníkových plynů v oblasti a také ke snížení hluku a zvýší komfort přepravy cestujících. Současně tak přispívají ke snižování počtu osobních automobilů v areálu.

Podpora zdravého životního stylu

V rámci budování BB Centra PASSERINVEST GROUP, a.s., podporuje i zdravý životní styl. Příkladem může být vybudované unikátní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka nebo pravidelně se konající fotbalové turnaje či organizace Dne zdraví pro areálové nájemce i širší veřejnost. Parky a hřiště BB Centra pak nacházejí využití u běžců při jejich pravidelných joggingových trénincích, u hráčů tenisu nebo pétanque. Rozsáhlé možnosti venkovního vyžití ocení pak především děti při svých sportovních a herních aktivitách na několika pro ně speciálně navrhnutých hřištích. Zdravý životní styl je v rámci areálu podporován i širokou nabídkou zdravého stravování, které je hojně zastoupeno několika provozovny nabízejícími pokrmy z kuchyní celého světa včetně vegetariánských a veganských.





Ekonomický přínos a budování férového obchodního prostředí

CSR vnímá PASSERINVEST GROUP, a.s., také jako odpovědnost vůči svým zákazníkům a obchodním partnerům. Již od samotného vzniku společnosti byly dobré vztahy s klienty samozřejmostí a nutností, která se v PASSERINVEST GROUP, a.s., dodržuje bezvýtku. Transparentní přístup k podnikání, odmítání korupce a za každých okolností smysl pro fair-play je základním kamenem rozvoje BB Centra i dalších aktivit společnosti.

Pestré množství obchodů, široká síť stravovacích zařízení nejrůznějšího druhu a nabídky dalších služeb nezbytných pro pohodlný a plnohodnotný dennodenní život je základem filozofie dobrého soužití PASSEINVEST GROUP, a.s., s klienty a partnery.

Rozšiřujeme rozhled i v sociální sféře

PASSERINVEST GROUP, a.s., se věnuje i kultuře a zájmovým činnostem v době odpočinku a relaxace. V rámci doprovodných programů BB Centra organizuje společnost Dětský den, promítá filmy v rámci letního kina Kinobus nebo pravidelně pořádá oblíbený letní koncert populárních skupin či osobností v Baarově parku s bohatým doprovodným programem. V roce 2015 přibyla v Baarově parku speciální veřejná knihovna v rámci projektu Adoptuj Knihobudku. Jde o bývalou telefonní budku nabízející půjčení knih zdarma. Další Knihobudka je připravována do Parku Brumlovka a do areálu Nová Karolina Park v Ostravě. Další zajímavé akce organizuje společenské centrum Bethany a BB Centrum Klub, který sdružuje rezidenty bydlící v bezprostředním okolí BB Centra. Důraz společnost klade i na rozvoj oblasti v návaznosti na přání konkrétních osob. K tomu jí pomáhají pravidelné průzkumy spokojenosti a přímá komunikace s nájemci i rezidenty. Samozřejmostí je neustálý rozvoj široké sítě obchodů a služeb, revitalizace veřejných ploch nebo i jednotlivé dílčí projekty, jakým je například noční hlídka zajišťující v areálu bezpečnost, sběr textilu potřebným, bezbariérový přístup do všech budov a mnoho dalšího.

PASSERINVEST GROUP, a.s., podporuje sociálně znevýhodněné skupiny i konkrétní osoby. Pomáhá zejména dětem po mozkové obrně, konkrétně Asociaci pomoci postiženým ADELI, již několikátým rokem podporuje seniory z městské části Praha 4 a v roce 2015 k tomu přidala spolupráci s nadací Krása pomoci či jednorázově finančně podpořila například Nadaci ADRA, která pomáhala s obnovou následků zemětřesení v Nepálu v roce 2015.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, a.s.

PASSERINVEST GROUP, a.s., připravila poprvé za rok 2015 konsolidované účetní výkazy, které obsahují také údaje o dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní pět moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu BB Centrum na Praze 4. Tímto pokračuje přerod PASSERINVEST GROUP, a.s., z pozice pouhého developera do pozice strategického investora a dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí.

Základní finanční ukazatele

Rozvaha k 31. 12. 2015	
Aktiva (v tis. Kč)	12 284 815
<i>Pozemky</i>	909 983
<i>Budovy</i>	8 915 967
<i>Půjčky a úvěry - ovládající a řídící osoba, podstatný vliv</i>	871 596
<i>Účty v bankách</i>	850 069
<i>Ostatní</i>	737 200
Pasiva (v tis. Kč)	12 284 815
<i>Vlastní kapitál</i>	3 732 209
<i>Závazky - ovládající a řídící osoba</i>	739 327
<i>Vydané dluhopisy</i>	549 910
<i>Odložený daňový závazek</i>	910 547
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	5 804 966
<i>Ostatní</i>	547 856

Nejvýznamnějším aktivem je vlastnictví pěti komerčních nemovitostí a s nimi spojených pozemků, které se nachází v Praze 4. Budovy ALPHA a BETA byly získány v rámci strategie nákupu vybraných budov BB Centra v letech 2014 a 2015 od původních vlastníků mimo skupinu PASSERINVEST.

<i>Společnost</i>	<i>Budova</i>	<i>Rok dokončení budovy</i>	<i>Velikost budovy v m²</i>	<i>Celková pronajatost**</i>
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	FILADELFIE	2010	34 000	99 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	BRUMLOVKA	2007	6 000	100 %
BB C - Building Nová Delta, s.r.o.*	DELTA	2015	41 400	86 %
BB C - Building ALPHA, s.r.o.	ALPHA	2003	12 700	56 %
BB C - Building BETA, s.r.o.	BETA	2005	19 500	70 %

* BB C - Building Nová DELTA, s.r.o., je vlastněna společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., která je dceřinnou společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

** Celková pronajatost budovy dle podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k 31. prosinci 2015

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje také půjčky a kapitál do ostatních projektových společností skupiny PASSERINVEST.

Vlastní kapitál je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., ve výši 3 500 000 tis. Kč, který byl 26. dubna 2016 ještě navýšen na 4 000 000 tis. Kč.

PASSERINVEST GROUP, a.s., emitovala v roce 2014 dluhopisy v celkové výši 550 000 tis. Kč.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí.

<i>Výkaz zisku a ztráty za období 1. 1. 2015 – 31. 12. 2015 (v tis. Kč)</i>	
<i>Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb</i>	420 631
<i>Výkonová spotřeba</i>	-113 270
<i>Osobní náklady</i>	-44 182
<i>Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</i>	-133 694
<i>Ostatní provozní náklady a výnosy</i>	12 187
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	141 672
<i>Výnosové úroky</i>	13 374
<i>Nákladové úroky</i>	-98 400
<i>Ostatní finanční náklady a výnosy</i>	-91 566
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-176 592
<i>Daň z příjmů za běžnou činnost</i>	7 406
<i>Výsledek hospodaření za účetní období</i>	-27 514

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2015 konsolidovaného záporného výsledku hospodaření ve výši 27 514 tis. Kč, což bylo z velké části způsobeno záporným finančním výsledkem hospodaření, který byl významně ovlivněn úroky z poskytnutých bankovních úvěrů na financování nemovitostí.

Struktura tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb (v tis. Kč):

<i>Pronájem vč. časového rozlišení nájemních prázdnin*</i>	280 039
<i>Služby spojené s pronájmem</i>	75 453
<i>Project management</i>	36 074
<i>Zprostředkování pronájmu</i>	16 721
<i>Property management</i>	6 802
<i>Asset management</i>	4 757
<i>Ostatní</i>	785
Celkem	420 631

* Akvizice společností BB C - Building BETA, s.r.o., a BB C - Building Nová DELTA, s.r.o., proběhly až v průběhu prosince 2015, proto nejsou výnosy a náklady těchto společností zahrnuty do konsolidace.

Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku:

Pronájem komerčních nemovitostí je klíčovou činností jednotlivých společností vlastnicích komerční nemovitosti. Nabídka kancelářských i obchodních prostor v prostředí pražského BB Centra se řadí mezi nejlepší na českém trhu. Prostory k pronájmu odpovídají nejnovějším světovým trendům a splňují nejnáročnější technické požadavky. Kancelářské i obchodní plochy k pronájmu tak nabízejí širokou míru variability uspořádání (např. flexiworking) pro různé typy zákazníků.

Řízení projektů v developerské fázi (tzv. project management) představuje komplexní službu pro projektové společnosti, která je klíčová pro úspěšnou realizaci developerského projektu a obvykle obsahuje tyto činnosti:

- vyhledání a akvizice vhodného území pro developerský projekt;
- případná změna územního plánu, studie dopadů stavby na životní prostředí (EIA), územního rozhodnutí a stavebního povolení;
- zajištění všech dodavatelských kontraktů jako jsou architekti, generální dodavatel stavby, technický dozor a podobně;
- získání bankovního financování pro developerskou část projektu;
- řízení stavby;
- administrativní podpora, vedení účetnictví;
- zajištění dlouhodobého financování.

Provozní správa budov (tzv. property management) spočívá v zajištění běžného provozu budovy tak, aby její nájemci měli veškerý komfort při užívání pronajatých prostor. Mezi hlavní kompetence při provozní správě budov patří zajištění veškerých dodávek médií (energie, teplo, chlazení, voda) a dalších služeb pro nájemce (např. úklid, ostraha, provoz jídelny atd.), reporting a proces vyúčtování služeb nájemcům.

Zprostředkování pronájmu dokončených projektů je nedílnou součástí služeb poskytovaných společností, neboť klíčem úspěchu každé komerční budovy je sjednání pronájmu se solidními nájemci za oboustranně výhodných a dlouhodobě udržitelných podmínek.

Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management) spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a s tím spojené maximalizování hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy zpravidla jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě a vyjednávání prodeje aktiva.

Předpokládaný vývoj činnosti

Hlavním úkolem PASSERINVEST GROUP, a.s., zůstává i do budoucna udržení maximální obsazenosti vlastněných komerčních nemovitostí a poskytování servisních služeb skupině PASSERINVEST, zejména v lokalitě pražského BB Centra s cílem zajistit jeho dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, které se v této lokalitě nacházejí.

PASSERINVEST GROUP, a.s., plánuje i v roce 2016 pokračovat v nákupu dalších vybraných budov BB Centra a upevnit tím kontrolu nad řádným chodem tohoto administrativního komplexu.

PASSERINVEST GROUP, a.s., již podepsala nezávaznou dohodu o nákupu dalších dvou administrativních budov v BB Centru s jejich současným vlastníkem IMMOFINANZ AG. Ve spojitosti s plánovanými akvizicemi se zvažuje další emise dluhopisů, která by měla navázat na úspěšnou emisi dluhopisů, jež proběhla v roce 2014.

Hlavním úkolem dceřiných společností v konsolidačním celku je podpora vlastněných budov v plnění jejich společenské úlohy efektivní správou a péčí o spokojenost nájemců.



OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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

Dne 23. prosince 2015 rozhodli akcionáři společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., o navýšení základního kapitálu o 2 700 000 tis. Kč, které bylo zapsáno do obchodního rejstříku 21. ledna 2016. Celková výše základního kapitálu tak nově činila 3 500 000 tis. Kč. Dne 13. dubna 2016 rozhodla valná hromada o dalším navýšení základního kapitálu o 500 000 tis. Kč na celkovou částku 4 000 000 tis. Kč, což bylo zapsáno do obchodního rejstříku 26. dubna 2016.

Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací půjček, které akcionáři poskytli společnosti v souvislosti s akvizicemi budov FILADELFIE, BRUMLOVKA a DELTA prostřednictvím dceřiných společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2015 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	41	
<i>z toho ženy</i>	<i>22</i>	<i>53,7 %</i>
<i>z toho muži</i>	<i>19</i>	<i>46,3 %</i>
<i>z toho zaměstnanci se zdravotním znevýhodněním či postižením</i>	<i>1</i>	<i>2,4 %</i>

Společnost klade důraz na vzdělávání a rozvoj odbornosti zaměstnanců. Kromě prostředků vložených do odborné a jazykové přípravy zaměstnanců je věnována pozornost interním školením především nových zaměstnanců. V rámci adaptačního programu jsou noví zaměstnanci účastni většiny porad top managementu a jsou také důsledně a podrobně seznamováni se všemi hledisky podnikatelské činnosti a interními komunikačními procesy. Noví zaměstnanci absolvují interní školení, během něhož si osvojí např. odbornou terminologii, mechanismus vybraných ekonomických výpočtů či obchodní souvislosti.

Mezi klíčové zásady společnosti patří striktní odmítnutí korupce v jakékoliv formě, respekt k právu a odpovědný postoj k daným slibům. Zaměstnanci jsou podporováni v bezpodmínečném dodržování etického kodexu společnosti, se kterým jsou seznamováni již při nástupu do společnosti.

Zaměstnanci společnosti mají pestré možnosti využívání zaměstnaneckých výhod, kterými jsou například sportovní a týmové aktivity, příspěvky na stravování či vzdělávání a osobní rozvoj.

Ostatní společnosti v konsolidačním celku nemají uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, proto v této oblasti nevyvíjí žádnou aktivní činnost.

Informace o pořízování vlastních akcií

Společnosti nerealizovaly v roce 2015 nákup vlastních akcií.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Čestné prohlášení osob odpovědných za konsolidovanou výroční zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato konsolidovaná výroční zpráva podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření konsolidačního celku za rok 2015 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření konsolidačního celku a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 30. června 2016



Ing. Vladimír Klouda
místopředseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.



Ing. Martin Unger
člen představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.**
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2015

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Provedli jsme audit příložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. je odpovědný za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této konsolidované 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 konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v konsolidované účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky.

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

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

strana 1 z 2

Výrok auditora

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky, zda je konsolidovaná výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací nic takového nezjistili.

V Praze dne 30-06-2016

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2015



OBSAH

1.	VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	46
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	47
3.	ÚČETNÍ METODY	48
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	48
	b) Dlouhodobý hmotný majetek	49
	c) Finanční majetek	49
	d) Pohledávky	49
	e) Deriváty	49
	f) Zajištění nederivátem	50
	g) Vlastní kapitál	50
	h) Cizí zdroje	50
	i) Devizové operace	50
	j) Použití odhadů	50
	k) Účtování výnosů a nákladů	51
	l) Daň z příjmů	51
	m) Následné události	51
	n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	51
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	51
	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	51
	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	52
	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	52
5.	POHLEDÁVKY	56
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY	56
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	56
8.	OSTATNÍ AKTIVA	56
9.	VLASTNÍ KAPITÁL	56
10.	REZERVY	57
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	57
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	58
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	58
14.	OSTATNÍ PASIVA	59
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	59
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	59
17.	VÝNOSY	60
18.	OSOBNÍ NÁKLADY	60
19.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	61
20.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	61
21.	SODNÍ SPORY	61
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	61
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	62

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení AKTIVA			
	AKTIVA CELKEM	12 284 815	0
B.	Dlouhodobý majetek	10 904 011	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	1 971	0
	3. Software	530	
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	1 441	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	10 013 377	0
B. II. 1.	Pozemky	909 983	
	2. Stavby	8 915 967	
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	175 910	
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	433	
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9 213	
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 871	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	888 663	0
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	17 067	
	4. Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	871 596	
	Kladný konsolidační rozdíl / Záporný konsolidační rozdíl (+/-)	-36 828	
C.	Oběžná aktiva	1 047 318	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	53 327	0
	2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	53 005	
	8. Odložená daňová pohledávka	322	
C. III.	Krátkodobé pohledávky	143 576	0
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	47 673	
	2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	73	
	6. Stát - daňové pohledávky	6 975	
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	7 684	
	8. Dohadné účty aktivní	81 120	
	9. Jiné pohledávky	51	
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	850 415	0
C. IV. 1.	Peníze	346	
	2. Účty v bankách	850 069	
D. I.	Časové rozlišení	370 314	0
D. I. 1.	Náklady příštích období	69 097	
	3. Příjmy příštích období	301 217	

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	12 284 815	0
A.	Vlastní kapitál	3 732 209	0
A. I.	Základní kapitál	3 492 000	0
A. I. 1.	Základní kapitál	800 000	
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	-8 000	
	3. Změny základního kapitálu	2 700 000	
A. II.	Kapitálové fondy	214 414	0
	2. Ostatní kapitálové fondy	346 085	
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-131 671	
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	5 394	0
	Zákonný rezervní fond /	5 394	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	47 915	0
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	53 078	
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-5 163	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-27 514	0
B.	Cizí zdroje	8 517 711	0
B. I.	Rezervy	2 021	0
	4. Ostatní rezervy	2 021	
B. II.	Dlouhodobé závazky	2 292 284	0
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	739 327	
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	78 999	
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	13 321	
	6. Vydané dluhopisy	549 910	
	9. Jiné závazky	180	
	10. Odložený daňový závazek	910 547	
B. III.	Krátkodobé závazky	418 440	0
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	242 040	
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	19	
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	2	
	5. Závazky k zaměstnancům	2 145	
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 103	
	7. Stát - daňové závazky a dotace	23 154	
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	92 417	
	10. Dohadné účty pasívní	938	
	11. Jiné závazky	56 622	
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	5 804 966	0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	5 665 382	
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	139 584	
C. I.	Časové rozlišení	34 895	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období	21 248	
	2. Výnosy příštích období	13 647	

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Označení	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
II. Výkony	420 631	0
II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	420 631	
B. Výkonová spotřeba	113 270	0
B. 1. Spotřeba materiálu a energie	47 580	
2. Služby	65 690	
+ Přidaná hodnota	307 361	0
C. Osobní náklady	44 182	0
C. 1. Mzdové náklady	32 417	
2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	250	
3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10 918	
4. Sociální náklady	597	
D. Daně a poplatky	439	
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	133 694	
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	12 849	
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (-/+)	-7 429	
IV. Ostatní provozní výnosy	8 360	
H. Ostatní provozní náklady	16 012	
* Provozní výsledek hospodaření	141 672	0
VIII. Výnosy z krátkodobého finančního majetku	298	
X. Výnosové úroky	13 374	
N. Nákladové úroky	98 400	
XI. Ostatní finanční výnosy	14 774	
O. Ostatní finanční náklady	106 638	
* Finanční výsledek hospodaření	-176 592	0
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	-7 406	0
Q. 1. - splatná	5 581	
2. - odložená	-12 987	
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-27 514	0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-27 514	0
**** Výsledek hospodaření před zdaněním	-34 920	0

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- 1) Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „společnost“ nebo „mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963.

Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností. Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace:

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy FILADELFIE a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100 % podílu v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o..
 - a) BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (IČ: 046 28 543) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu DELTA, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 4) BB C – Building ALPHA, s.r.o., (IČ: 290 48 915) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu ALPHA, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.
- 5) BB C – Building BETA, s.r.o., (IČ: 275 98 632) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu BETA, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4.

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 2), 3), 4), 5).

Konsolidující jednotky za rok 2015, dle § 22a, odst. 1) zákona o účetnictví, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2015 sestavena.

Provedené změny v obchodním rejstříku konsolidačního celku za rok 2015 jsou uvedeny v základních přílohách k účetní závěrce jednotlivých obchodních korporací.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. prosinci 2015 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85,7714 %).

Všechny obchodní korporace spadající do tohoto konsolidačního celku se podřídily zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 31. 12. 2015:

<i>Představenstvo</i>	
<i>Předseda</i>	<i>Radim Passer</i>
<i>Místopředseda</i>	<i>Ing. Vladimír Klouda</i>
<i>Člen</i>	<i>Ing. Martin Unger</i>
<i>Člen</i>	<i>Ing. Ondřej Plocek</i>
<i>Dozorčí rada</i>	
<i>Předseda</i>	<i>Ing. Mgr. Tomáš Zimčík</i>

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená konsolidovaná 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 2015 a 2014. Konsolidovaná účetní závěrka je sestavována k datu 31. 12. 2015 za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015.

Vzhledem k tomu, že konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za rok 2015, představuje tato účetní závěrka první konsolidovanou účetní závěrku konsolidačního celku, a proto údaje za minulé období nejsou uvedeny.

Metoda konsolidace

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou a je tedy zpracována způsobem přímého zahrnutí všech společností vymezeného celku do agregovaných účetních výkazů rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Metoda plné konsolidace zahrnuje položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty účetních závěrek konsolidovaných účetních jednotek v plné výši, po jejich případném vyloučení, přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty konsolidující účetní jednotky.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. To znamená, že v případě akvizice BBC – Building DELTA, s.r.o., a BBC – Building BETA, s.r.o., která proběhla v prosinci roku 2015, je pro účely konsolidace celý výsledek hospodaření posuzován jako před akviziční a obraty nejsou ve výkazu zisku a ztráty zahrnuty.

Úpravy

Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření, dále jsou upravovány individuální účetní závěrky společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osob v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládnající a řídicí osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., a BB C – Building BETA, s.r.o., a vyplývá z rozdílu pořizovací ceny podílů a reálné hodnoty vlastního kapitálu ke dni akvizice.

Konsolidační rozdíl je vykázán v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy, které byly u obou stanoveny jako rovnoměrné po dobu 5 let. Tato doba byla stanovena s přihlédnutím ke stavu obsazenosti kupovaných objektů a předpokladu, že výnos ze zúčtování konsolidačního rozdílu bude kompenzovat zvýšené provozní náklady v období, než bude dosaženo 100% obsazenosti objektů.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., ve výši 8 951 tis. Kč byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice a to z důvodu, že nebyly identifikované položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Vyloučení vzájemných vztahů

Jedná se o operace, které umožní, aby v konsolidované účetní závěrce byly zachyceny pouze ty vztahy, které byly osobami konsolidačního celku realizovány mimo konsolidační celek. Jde zejména o vyloučení vzájemných vlastnických vztahů, vzájemných obchodních pohledávek a závazků, půjček a souvisejících úroků, nákupů a prodejů dlouhodobého majetku, přijatých a vyplacených dividend, poskytování služeb a dalších operací mezi účetními jednotkami konsolidačního celku, které mají významný vliv na výsledek hospodaření konsolidačního celku.

Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období, vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

3. ÚČETNÍ METODY

Účetní jednotky v rámci konsolidačního celku používaly při sestavení účetních závěrek následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od–do)
Software	2–8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří obchodní korporace 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.

V případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn společností realizovaných před akvizicí.

Hodnoty nemovitostí jsou pravidelně testovány na snížení hodnoty a v případě, že reálná hodnota je dle expertního posouzení nižší než účetní, jsou tvořeny opravné položky.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

Jednotlivé obchodní korporace nevidují 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	15–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	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, případně krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnec.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

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 vykázány 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 obchodní korporace musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., která je součástí konsolidačního celku, je z titulu své činnosti vystavena měnovému riziku a úrokovému riziku. Eviduje dlouhodobý bankovní úvěr denominovaný v cizí měně a úročený proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika usiluje společnost o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů. Tato obchodní korporace je nástupnickou společností projektových obchodních korporací, které čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodní korporaci příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace je tak přirozeně ekonomicky zajištěná, neboť inkaso nájmu v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kursových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodní korporace, využívá obchodní korporace možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používá PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., rozhodla zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

V rámci fúze obchodních korporací došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračuje v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku 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 změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

h) Cizí zdroje

Obchodní korporace vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

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.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) Použití odhadů

Sestavení účetních závěrek jednotlivých obchodních korporací v konsolidačním celku vyžaduje, aby vedení obchodních korporací 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 stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch / na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

m) Následné události

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

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

Mateřská společnost vykázala k 31. 12. 2015 držbu vlastních akcií ve výši 8 000 tis. Kč na řádku rozvahy A.I.2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (k 31. 12. 2014 na řádku rozvahy B.III.3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly). Žádné další změny ani opravy minulých období nebyly ve společnostech tvořících konsolidační celek provedeny.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do konsolidačního celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	950	0	2 286			3 236
Jiný DNM	2 552	259		-280		2 531
Celkem 2015	3 502	259	2 286	-280		5 767

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Přírůstek do konsolidačního celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-432	-173		2 101			-2 706		530
Jiný DNM	-788	-582			280		-1 090		1 441
Celkem 2015	-1 220	-755		2 101	280		-3 796		1 971

- Software: Jedná se především o SW instalovaný na počítačích zaměstnanců mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládání prvků v budovách.
- Jiný DNM: jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti BB Centra, které si pro další rozvoj BB Centra objednala mateřská firma. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Přírůstek do konsolidačního celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	517 831		392 152			909 983
Stavby	4 934 417	11 961	5 038 020			9 984 398
Samostatné movité věci	119 920	138	162 739	48		282 749
Umělecká díla	433					433
Nedokončený DHM	264	13 103	7 807		11 961	9 213
Poskytnuté zálohy na DHM		1 221	650			1 871
Celkem 2015	5 572 865	26 423	5 601 368	48	11 961	11 188 647

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Přírůstek do konsolidačního celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky									909 983
Stavby	-114 718	-135 229	-385 939				-635 885	-432 546	8 915 967
Samostatné movité věci	-24 878	-14 300	-67 709		48		-106 839		175 910
Umělecká díla	0								433
Nedokončený DHM									9 213
Poskytnuté zálohy na DHM	0						0		1 871
Celkem 2015	-139 596	-149 529	-453 648	0	48	0	-742 724	-432 546	10 013 377

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny netto ceny jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz odstavec 1). Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank (viz odstavec 13).

V položce Samostatné movité věci je zachyceno jednak vnitřní vybavení budov charakteru movitých věcí a rovněž vybavení kanceláří mateřské firmy.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konsolidace -vyloučení	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	1 666 753	3 033 996	-378 894	-4 304 788	17 067
Zápůjčky a úvěry					
- ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	873 725	1 311 225	-671 638	-641 716	871 596
Jiný dlouhodobý finanční majetek	500		-500		0
Celkem 2015	2 540 978	4 345 221	-1 051 032	-4 946 504	888 663

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Jedná se o podíly, které drží mateřská společnost v níže uvedených obchodních korporacích včetně příplatku do ostatních kapitál. fondů.

<i>Obchodní korporace</i>	<i>Sídlo</i>	<i>Výše podílu v tis. Kč</i>	<i>Výše podílu v %</i>
<i>Balance Club Brumlovka, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>3 180</i>	<i>11</i>
<i>Office park Roztyly, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>690</i>	<i>1</i>
<i>Rezidenční park Baarova, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>720</i>	<i>1</i>
<i>RPB Leasing, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>Roztyly Garden – Lily House, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>Roztyly Garden – Rose House, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>BBC Investments, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>North Star Centre – Birch House, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>Karolina Development, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>45</i>	<i>1</i>
<i>North Star Centre – Maple House, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>Real Estate OSTRAVA, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>PST – Project A, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>PST – Project C, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>PST – Project D, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>PST – Project E, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>920</i>	<i>1</i>
<i>BB C – SERVICES, s.r.o.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>760</i>	<i>1</i>
<i>BB C – Building OMEGA, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>9 590</i>	<i>1</i>
<i>BB C – Nové E, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>20</i>	<i>1</i>
<i>BB C – Building G, a.s.</i>	<i>Praha 4, Želetavská 1525/1</i>	<i>900</i>	<i>1</i>
<i>Zaokrouhlení</i>		<i>2</i>	
<i>Celkem</i>		<i>17 067</i>	

<i>Obchodní korporace</i>	<i>Vlastní kapitál k 31.12.2015 (v tis. Kč)</i>	<i>Hospodářský výsledek za rok 2015 (v tis. Kč)</i>
<i>Balance Club Brumlovka, a.s.</i>	<i>2 533</i>	<i>2 152</i>
<i>Office park Roztyly, a.s.</i>	<i>8 747</i>	<i>-303</i>
<i>Rezidenční park Baarova, a.s.</i>	<i>42 539</i>	<i>1 749</i>
<i>RPB Leasing, a.s.</i>	<i>1 129</i>	<i>91</i>
<i>Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.</i>	<i>1 064</i>	<i>-79</i>
<i>Roztyly Garden – Lily House, a.s.</i>	<i>1 063</i>	<i>-79</i>
<i>Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.</i>	<i>1 064</i>	<i>-79</i>
<i>Roztyly Garden – Rose House, a.s.</i>	<i>1 075</i>	<i>-79</i>
<i>BBC Investments, a.s.</i>	<i>-1 696</i>	<i>-1 716</i>
<i>North Star Centre – Birch House, a.s.</i>	<i>976</i>	<i>-146</i>
<i>Karolina Development, a.s.</i>	<i>646</i>	<i>-66</i>
<i>North Star Centre – Maple House, a.s.</i>	<i>1 089</i>	<i>-67</i>
<i>Real Estate OSTRAVA, a.s.</i>	<i>-496</i>	<i>-801</i>
<i>PST – Project A, a.s.</i>	<i>1 658</i>	<i>979</i>
<i>PST – Project C, a.s.</i>	<i>236</i>	<i>-828*</i>
<i>PST – Project D, a.s.</i>	<i>2 403</i>	<i>-157</i>
<i>PST – Project E, a.s.</i>	<i>2 916</i>	<i>-328</i>
<i>BB C – SERVICES, s.r.o.</i>	<i>72 201</i>	<i>2 705*</i>
<i>BB C – Building OMEGA, a.s.</i>	<i>7 002</i>	<i>-192</i>
<i>BB C – Nové E, a.s.</i>	<i>84</i>	<i>-60</i>
<i>BB C – Building G, a.s.</i>	<i>6 346</i>	<i>-4 918</i>

* Jedná se o předběžné údaje, účetní závěrky nebyly k datu sestavení přílohy dokončeny.

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní prostřednictvím obchodní korporace PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (vlastník obchodní korporace BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.) komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michli.

Společnost vykazuje výše uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (§75), vzhledem k tomu, že společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou. Společnost eviduje podíly v nabývací ceně.

Přírůstek ve výši 3 033 996 tis. Kč představuje nákup akcií a podílů v různých obchodních korporacích a dále příplatky do ostatních kapitálových fondů korporací ve skupině.

Nejvýznamnější přírůstky (nákupy podílů):

11. listopadu 2014 byl zakoupen 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building ALPHA, s.r.o. *

10. prosince 2015 byl zakoupen 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building BETA, s.r.o. *, (30 234 tis. Kč). Nákupy byly uskutečněny za běžné tržní ceny.

27. října 2015 byl zakoupen 10% podíl v obchodní korporaci Balance Club Brumlovka, a.s., (2 500 tis. Kč). Celkem společnost vlastní 11% podíl v Balance Clubu Brumlovka, a.s.

4. listopadu 2014 společnost nakoupila 99% podíl v obchodní korporaci PASSERINVEST BBC1, s.r.o. *, čímž se stala jejím 100% vlastníkem. Tato skutečnost byla do Veřejného rejstříku zapsána dne 1. 12. 2014. Podíl byl nabyt od spřízněných osob, cena podílu byla stanovena na základě znaleckých posudků od obchodní korporace E & Y Valuations s.r.o. (IČ: 16190581) č. 25/32201807/15 ze dne 17. 12. 2014.

Dne 22. prosince 2015 dceřiná obchodní korporace PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. *, společnost nakoupila 100% podíl v obchodní korporaci BB C – Building Nová DELTA, s.r.o. * Tato skutečnost nebyla do data sestavení této účetní závěrky zapsána do Veřejného rejstříku. Podíl byl nabyt od spřízněných osob. Cena nakoupeného podílu byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaném E & Y Valuations s.r.o., (IČ: 16190581) č. 34/34301437/15 ze dne 18. 12. 2015.

Nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého finančního majetku (příplatky do ostatních kapitálových fondů obchodních korporací, které společnost vlastní a výdaje na pořízení podílů):

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (1 432 557 tis. Kč) *

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (1 565 500 tis. Kč) *

Nejvýznamnější úbytky dlouhodobého finančního majetku:

BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., (1 786 tis. Kč) – prodej 1% podílu *

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (377 108 tis. Kč) – redukce (výplata) z ostatních kapitálových fondů *

* Vyloučeno v rámci konsolidace

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

• BB C – Building ALPHA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 11. 11. 2014 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 20. listopadu 2014

• BB C – Building BETA, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054 na základě zástavní smlouvy k podílu ze dne 10. 12. 2015. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 10. 12. 2015 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu, jako věcné právo ve prospěch Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 12. 2030.

Datum vzniku zástavního práva: 4. ledna 2016

• BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

K podílu je zřízeno zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 14078 Praha 4, IČ 49240901, k zajištění: a) pohledávek v celkové výši 85 000 000 EUR s příslušenstvím z úvěrové smlouvy ze dne 20. 8. 2015 uzavřené mezi BB C - Building Nová DELTA, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 04628543 (resp. jejím právním předchůdcem, společností BB C - Building DELTA, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 14000 Praha 4, IČ 27929701), jako dlužníkem, a Raiffeisenbank a.s., jako věřitelem; b) pohledávek z Hedgingových dokumentů (Hedging Documents, jak jsou definovány v úvěrové smlouvě) s příslušenstvím; c) pohledávek z Nákladů předčasného splacení (Break costs, jak jsou definovány v úvěrové smlouvě) s příslušenstvím; d) jiných existujících nebo v budoucnu (v období do 31. 7. 2052) vznikajících pohledávek Raiffeisenbank a.s., za BB C - Building Nová DELTA, s.r.o., s příslušenstvím, do celkové částky 170 000 000 EUR. K podílu je zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s., jako věcné právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 4920901, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 31. 7. 2052.

Datum vzniku zástavního práva: 14. prosince 2015

• PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029.

Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015

A. POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI (v tis.Kč)

<i>Poskytnuté zápůjčky a úvěry</i>		
<i>Dlužník</i>	<i>2015</i>	<i>Subordinace (A/N)</i>
<i>BB C – Building G, a.s.</i>	<i>81 723</i>	<i>A</i>
<i>BB C Bulding OMEGA, a.s.</i>	<i>60 020</i>	<i>N</i>
<i>PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>BBC – Nová Brumlovka, a.s.</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Karolína Development</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Rezidenční park Baarova, a.s.</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>BB C - SERVICES, s.r.o.</i>	<i>34 628</i>	<i>N</i>
<i>Office Park Roztyly, a.s.</i>	<i>149 870</i>	<i>N</i>
<i>BBC – Investments, a.s.</i>	<i>81 711</i>	<i>A</i>
<i>PST – Project A, a.s.</i>	<i>195 000</i>	<i>N</i>
<i>PST – Project D, a.s.</i>	<i>2 300</i>	<i>N</i>
<i>PST – Project E, a.s.</i>	<i>214 856</i>	<i>N</i>
<i>North Star Centre – Birch House, a.s.</i>	<i>1 510</i>	<i>N</i>
<i>Real Estate OSTRAVA, a.s.</i>	<i>32 568</i>	<i>N</i>
<i>Passerinvest BBC 1, s.r.o.</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>PST – Project C, a.s.</i>	<i>16 750</i>	<i>N</i>
<i>Balance Club Brumlovka</i>	<i>660</i>	<i>N</i>
<i>Celkem</i>	<i>871 596</i>	

Půjčky vyloučené v rámci konsolidace

<i>BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.</i>	<i>284</i>	<i>A</i>
<i>BB C – Building ALPHA, s.r.o.</i>	<i>229 713</i>	<i>A</i>
<i>BB C – Building BETA, s.r.o.</i>	<i>411 720</i>	<i>A</i>
<i>Celkem</i>	<i>641 717</i>	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky) jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a.

Splatnost všech zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2015 eviduje skupina pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů v částce 171 tis. Kč. K této pohledávce byla vytvořena opravná položka ve výši 103 tis. Kč.

Dlouhodobé pohledávky

Na účtech dlouhodobých pohledávek v celkové výši 53 327 tis. Kč je evidována odložená daňová pohledávka ve výši 322 tis. Kč a dále pohledávky z nesplacených úroků ze zápůjček a úvěrů ve výši 53 005 tis. Kč.

Krátkodobé pohledávky

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 47 673 tis. Kč eviduje konsolidační skupina pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku, dále pohledávky za Finančním úřadem z titulu nadměrného odpočtu DPH ve výši 6 975 tis. Kč a dále zaplacené krátkodobé provozní zálohy ve výši 7 684 tis. Kč.

Na účtech pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba – jsou evidovány pohledávky z nesplacených úroků vzniklé z titulu poskytnutí zápůjček a úvěrů. K 31. 12. 2015 zde konsolidační skupina eviduje 73 tis. Kč.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 81 120 tis. Kč.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Konsolidační celek má vytvořeny k 31. 12. 2015 opravné položky k pohledávkám ve výši 103 tis. Kč (viz. odstavec 5. Pohledávky) a dále má vytvořenu opravnou položku k pohledávce za obchodní korporací Metrostav, a.s., v celkové výši 1 532 tis. Kč.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2015 činí 850 415 tis. Kč.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidační skupiny v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provize za zprostředkování pronájmu nemovitostí a časové rozlišení pronájmu reklamních ploch.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících budovy.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	<i>Zůstatek k 31. 12. 2015</i>
<i>Základní kapitál</i>	<i>800 000</i>
<i>Vlastní akcie a podíly</i>	<i>-8 000</i>
<i>Změny základního kapitálu</i>	<i>2 700 000</i>
<i>Ostatní kapitálové fondy</i>	<i>346 085</i>
<i>Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků</i>	<i>-131 671</i>
<i>Rezervní fond</i>	<i>5 394</i>
<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	<i>47 915</i>
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období</i>	<i>-27 514</i>
<i>Vlastní kapitál</i>	<i>3 732 209</i>

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá ze 7 000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus.

Akcionáři rozhodli na valné hromadě konané dne 23. 12. 2015 o navýšení základního kapitálu úpisem dalších 5 400 ks akcií s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus o 2 700 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 3 500 000 tis. Kč. Tato skutečnost byla zapsána do OR dne 21. 1. 2016. Vzhledem k datu zápisu navýšení ZK do OR k datu 21. 1. 2016 je v rozvaze k 31. 12. 2015 uváděno navýšení v řádce A.I.3. – Změny základního kapitálu. Navýšení základního kapitálu proběhlo kapitalizací půjček, které akcionáři poskytli Společnosti v souvislosti s akvizicemi budov FILADELFIE, BRUMLOVKA a DELTA prostřednictvím dceřiných obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2 s.r.o. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů Společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kursové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši -162 556 tis. Kč a související odloženou daň ve výši 30 886 tis. Kč.

Dle rozhodnutí mimořádné valné hromady byl v roce 2013, z důvodu nabytí vlastních akcií, vytvořen převodem z nerozděleného zisku minulých let rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty nabytých akcií 8 000 tis. Kč. Tento fond byl k 31. 12. 2015 rozpuštěn do nerozděleného zisku z minulých let.

Dividendy nebyly v roce 2013, 2014 ani 2015 žádnou společností konsolidačního celku vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2015
zákonné	0
ostatní	2 021

Konsolidační skupina eviduje k 31. 12. 2015 na svých účtech rezervu na vratku DPH z majetku, který přestane být určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Za rok 2015 byla Finančnímu úřadu vrácena část daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku ve výši 8 075 tis. Kč a zároveň byla v této výši rozpuštěna rezerva. Zbytek rezervy ve výši 2 021 tis. Kč bude rozpouštěn zároveň s dalšími vratkami DPH z majetku v následujících letech.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Konsolidační celek eviduje k 31. 12. 2015 přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednájí ve shodě, v celkové výši 739 327 tis. Kč.

Dále jsou zde evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 78 999 tis. Kč. Závazek je tvořen přijatými zápůjčkami.

Konsolidační skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří (3) měsíců. K 31. 12. 2015 byly evidovány složené kauce ve výši 13 321 tis. Kč.

Mateřská společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25 % p. a. se splatností k 31. 12. 2017. Úrokové závazky jsou spláceny vždy za každé kalendářní čtvrtletí zpětně. Z celkové částky je odečteno 90 tis. Kč – hodnota nakoupených vlastních obligací.

Konsolidační skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 910 547 tis. Kč.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2015 eviduje konsolidační skupina závazky z obchodních vztahů ve výši 242 040 tis. Kč. Jedná se o běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb. Největší podíl je tvořen závazky k obchodní korporaci GEMO Olomouc spol. s r.o., za stavební práce na vnitřní vestavbě v budově DELTA pro nájemce. Všechny závazky jsou před splatností.

Na ostatních krátkodobých závazcích jsou nevýznamné nebo trvale se opakující položky (závazky z měsíčních mezd k zaměstnancům a z toho vyplývající závazky ze zdravotního a sociálního zabezpečení).

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se opět o závazky stržené zaměstnancům z mezd a rovněž o vypočtenou, ale dosud nesplacenou daň z přidané hodnoty, a závazky z daně z příjmů – celkem v hodnotě 23 154 tis. Kč.

K 31. 12. 2015 neměly obchodní korporace konsolidačního celku krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 92 417 tis. Kč. Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb - celkem v částce 938 tis. Kč.

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 56 622 tis. Kč eviduje konsolidační skupina především závazky z krátkodobých derivátových operací resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany ve výši 54 018 tis. Kč.

(tis. Kč)	31. 12. 2015		
	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota Kladná	Záporná
Měnové kontrakty (FWD)	40 168		-54 018
Deriváty celkem	40 168		-54 018

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Tabulka přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině k 31. 12. 2015.

	částka v EUR k 31. 12. 2015 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31. 12. 2015 (v tis. Kč)	splátka v roce 2016 (v tis. Kč)	splátky v letech 2016-2020 (v tis. Kč)	splátky v následujících letech
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	118 140	3 192 733	102 155	593 469	2 599 264
BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.		1 457 914		247 279	1 210 635
BB C – Building ALPHA, s.r.o.		473 694	13 242	473 694	
BB C – Building BETA, s.r.o.	25 185	680 625	24 187	680 625	
CELKEM	73 720	5 804 966	139 584	1 995 067	3 809 899

Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek [obchodní pohledávky, bankovní účty], vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apd.)

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K 31. 12. 2015 eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 21 248 tis. Kč. Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěru, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektrina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr, časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav je k 31. 12. 2015 13 647 tis. Kč.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Mateřská společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31. 12. 2015 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu. Odložená daň za konsolidační celek byla vyčíslena následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2015	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	322	986 486
Ostatní přechodné rozdíly:		
OP k pohledávkám	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0
Rezervy	384	0
SWAP	0	0
Zajištění nederivátem	30 886	0
Daňová ztráta z minulých let	44 669	0
Celkem	76 261	986 486
Netto		910 225

Odložený daňový závazek za konsolidační skupinu k 31. 12. 2015 činí 910 547 tis. Kč. Odložená daňová pohledávka byla vyčíslena na 322 tis. Kč.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Konsolidační skupina neměla k 31. 12. 2015 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Skupina měla k 31. 12. 2015 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSERINVEST GROUP, a.s., x New Karolina Office Development, a.s.

„Project Support Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s., („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s., („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s., („banka“) ze dne 24. 5. 2012 – zajištění úvěru ve výši 715 900 tis. Kč poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park. Záruka je až do výše 116 800 tis. Kč.

2) PASSERINVEST GROUP, a.s., x BB C – Building DELTA, a.s., (k datu účetní závěrky BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.)

„Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s., („banka“) ze dne 25. 8. 2015 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., („dlužník“) ve výši 85 000 tis. EUR za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše 400 000 tis. Kč.

3) PASSERINVEST GROUP, a.s., x BB C – Building Nová DELTA, s.r.o.

„Patronage Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building Nová DELTA, s.r.o., („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s., („banka“) ze dne 20. 8. 2015 – zajištění úvěru ve výši 85 000 tis. EUR poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA.

B. NEPLATEBNÍ GARANCE

4) PASSERINVEST GROUP, a.s., x BB C – Building ALPHA, s.r.o., x Komerční Banka, a.s.

„Patronátní smlouva“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („investor“), BB C – Building ALPHA, s.r.o., („dlužník“) a Komerční banka, a.s., („banka“) ze dne 7. 11. 2014. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

5) PASSERINVEST GROUP, a.s., x BB C – Building BETA, a.s., x Komerční Banka, a.s.

„Patronátní smlouva“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („investor“), BB C – Building BETA, s.r.o., („dlužník“) a Komerční banka, a.s., („banka“) ze dne 8. 12. 2015. Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob (s výjimkami uvedenými v této smlouvě).

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

C. JINÉ ZÁVAZKY

6) PASSERINVEST GROUP, a.s., x ALD Automotive s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobily. Měsíční splátka činí celkem 140 tis. Kč bez DPH.

7) PASSERINVEST GROUP, a.s., x ŠkoFIN s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 1 automobil. Měsíční splátka činí celkem 12 tis. Kč bez DPH.

17. VÝNOSY

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

	2015	
	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	420 631	0
Ostatní provozní výnosy	8 360	0
Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	12 849	
Výnosy z krátk.fín.majetku	298	0
Výnosové úroky	13 374	0
Ostatní finanční výnosy	14 774	0
Výnosy celkem	470 286	0

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2015	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	41	0
Mzdy	32 417	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10 918	0
Sociální náklady	597	0
Odměny statut. orgánů	250	
Osobní náklady celkem	44 182	0

19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka Služby v celkové výši 65 690 tis. Kč obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize.

Položka Ostatní finanční náklady v celkové výši 106 638 tis. Kč obsahuje mimo kurzových rozdílů a bankovních poplatků také významné platby plynoucí z finančních derivátů (SWAP), které byly v roce 2015 předčasně ukončeny z důvodů refinancování souvisejících úvěrů (77 922 tis. Kč.)

Odměny statutárnímu auditorovi

	2015
<i>Povinný audit účetní závěrky</i>	502
<i>Jiné ověřovací služby</i>	0
<i>Daňové poradenství</i>	102
<i>Jiné neauditorské služby</i>	120
CELKEM	724

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2015 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn uvedených v bodě 18.

Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány na řádku rozvahy B.II.2. – Závazky ovládaná nebo ovládající osoba. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malík, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány na řádku rozvahy B.II.4. – Závazky ke společníkům. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. a dle smlouvy je termín splatnosti 31. 12. 2022. Společnost plánuje splatit zápůjčky v časovém horizontu 5 let.

Mateřská společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako dlouhodobé/krátkodobé pohledávky viz. bod č. 5.

21. SOUDNÍ SPORY

Mateřská společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od obchodní korporace BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za obchodní korporací Metrostav a.s., z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1 532 tis. Kč (včetně souvisejících nákladů). Nyní probíhá arbitrážní řízení, které nebylo k datu sestavení účetní závěrky uzavřeno. K uvedené pohledávce byla vytvořena opravná položka ve výši 100 % z její hodnoty. Ostatní obchodní korporace v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje v roce 2015 hospodářský výsledek před zdaněním ve výši -34 920 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3 732 209 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2015 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 21. 1. 2016 bylo v Obchodním rejstříku zapsáno navýšení základního kapitálu mateřské obchodní korporace na částku 3 500 000 tis. Kč. Základní kapitál se skládá ze 7 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě. Dne 13. 4. 2016 rozhodla valná hromada za účasti notáře o dalším navýšení základního kapitálu mateřské obchodní korporace a to o 500 000 tis. Kč na celkovou hodnotu 4 000 000 tis. Kč. Tato skutečnost nebyla do data vyhotovení účetní závěrky zapsána do Obchodního rejstříku. Žádné další významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Sestaveno dne: 1. 5. 2016



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Sestavil: Petr Pelnář



PASSERINVEST
GROUP



UniCredit Bank

KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, 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





