



2014

VÝROČNÍ ZPRÁVA New Karolina Office Development, a.s.





# NOVÁ KAROLINA PARK

# OBSAH

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

# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

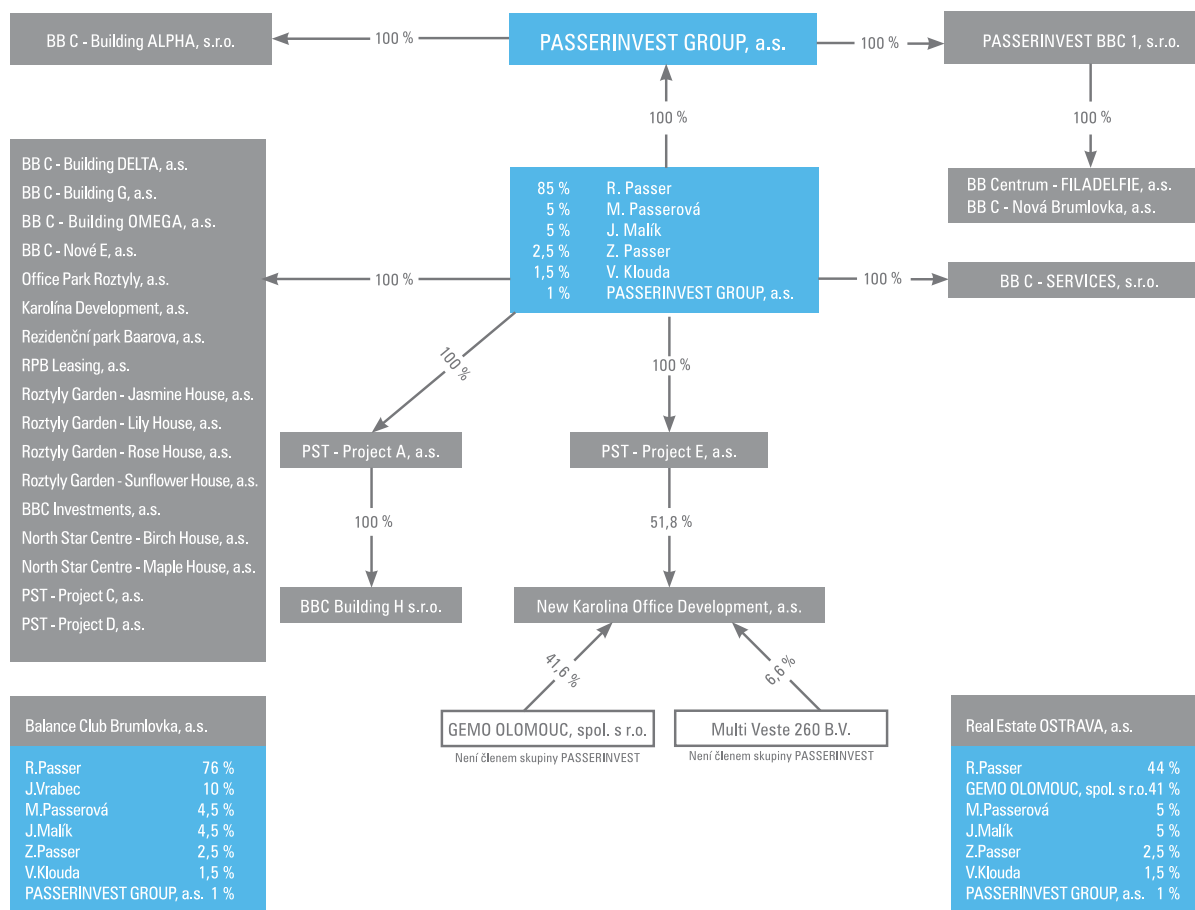
Obchodní firma: New Karolina Office Development, a.s.  
 Právní forma: akciová společnost  
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika  
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 24. září 2007  
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 12358  
 Identifikační číslo: 279 59 996  
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč  
 Internet: www.passerinvest.cz

Společnost New Karolina Office Development, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Tato společnost je spojena s administrativním projektem Nová Karolina Park, který se nachází v centru Ostravy. Skupina PASSERINVEST má v této společnosti podíl ve výši 51,8 %. Zbývající podíl vlastní společnosti GEMO OLOMOUC, spol. s r.o., a Multi Veste 260 B.V.

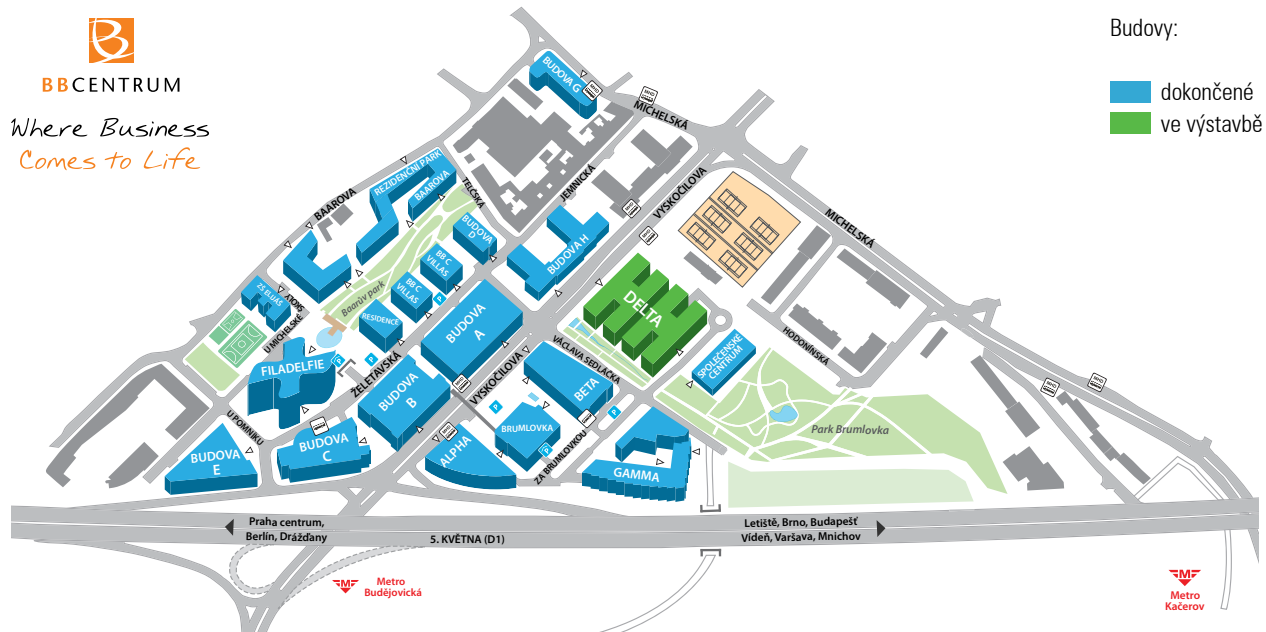
Administrativní budova Nová Karolina Park, která byla dokončena v roce 2012, je součástí rozsáhlého multifunkčního areálu Nová Karolina v blízkosti ostravského Masarykova náměstí. Budova disponuje téměř 24 600 m<sup>2</sup> prvotřídních kancelářských ploch v šesti nadzemních podlažích, které jsou v přízemí doplněny prostory o velikosti 3 700 m<sup>2</sup> určené pro obchody, služby i gastronomii. V podzemním podlaží se nachází 279 parkovacích míst. Architektonický návrh budovy pochází z dílny renomovaného ateliéru CMC architects architektů Víta Másla a Davida R. Chisholma. Generálním dodavatelem byla společnost GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.

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

## Organigram skupiny PASSERINVEST



Skupina PASSERINVEST je spojována zejména s realizací multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4 – Michli. Tímto, svého druhu nejúspěšnějším a nejrozsáhlejším českým projektem, si skupina vybudovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům-uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

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

## PŘEDSTAVENSTVO

**Radim Passer**  
Předseda představenstva

**Ing. Jaromír Uhýrek**  
Místopředseda představenstva

**Ing. arch. Luboš Kočí**  
Člen představenstva

## DOZORČÍ RADA

**Ing. Ondřej Plocek**  
Předseda dozorčí rady

**Vojtěch Slepánek**  
Místopředseda dozorčí rady

**Ronald Gerben Edgar Dasbach**  
Člen dozorčí rady

## Zhodnocení roku 2014

Společnost New Karolina Office Development, a.s. dosáhla v roce 2014 záporného výsledku hospodaření ve výši -39 055 tis. Kč (2013: -88 375 tis. Kč). V roce 2014 se již v rámci provozního výsledku hospodaření pozitivně projevil tržby spojené s nájmem části budovy. Finanční výsledek hospodaření je ovlivněn zejména přeceněním finančních derivátů a úroky z bankovního úvěru.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2014	2013
Provozní výsledek hospodaření	-1 332	-30 504
Finanční výsledek hospodaření	-37 723	-57 871
Výsledek hospodaření za účetní období	-39 055	-88 375

Společnost v roce 2014 podepsala nájemní smlouvu na kancelářské plochy se společnostmi ABB s.r.o., Česká spořitelna, a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a AXA ASSISTANCE CZ, s.r.o. a také několik nájemních smluv na obchodní plochy v budově.

## Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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





# OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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

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

## Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

## Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Projekt Nová Karolína Park byl navržen i realizován s maximálním ohledem na životní prostředí. Kromě hodnocení energetické náročnosti se budova může pochlubit také vlastnictvím certifikátu BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) pro ekologicky šetrné budovy. K jeho získání je potřeba vyhodnotit danou budovu s ohledem např. na použité materiály, energetická náročnost budov, zdraví a kvalita vnitřního prostředí, dopravní dostupnost nebo hospodaření s vodou a nakládání s odpady. Budova dosáhla v rámci certifikace BREEAM hodnocení „Good“.

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

## Informace o pořízování vlastních akcií

Společnost nerealizovala v roce 2014 nákup vlastních akcií.

## Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

# ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

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

V Praze dne 29. června 2015



**Radim Passer**  
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
New Karolina Office Development, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 279 59 996  
k 31. 12. 2014**

## ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

„Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky New Karolina Office Development, a.s.

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

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti New Karolina Office Development, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### *Odpovědnost auditora*

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

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

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

---

### **SP Audit, s.r.o.**

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

strana 1 z 2

#### *Výrok auditora*

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

#### ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

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

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

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

V Praze dne 29. 6. 2015

*SP Audit, s.r.o.*

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



Ing. Zdeněk Šimon  
auditor  
číslo auditorského oprávnění: 2265

**SP Audit, s.r.o.**

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

strana 2 z 2



2014

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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



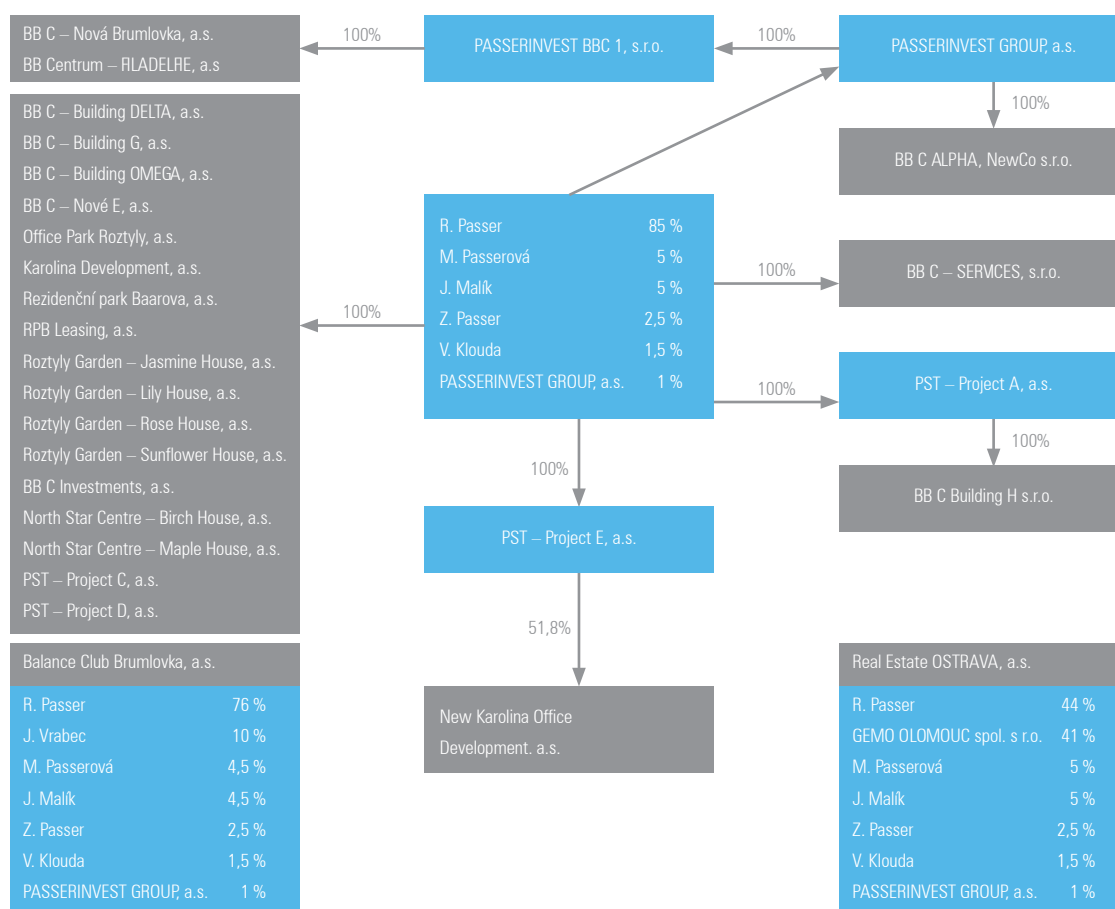
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	15
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	15
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	16
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	16
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY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

## 1. Informace o společnosti

Obchodní firma:	New Karolina Office Development, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	279 59 996
	Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12358
Základní kapitál společnosti činí:	2.000.000,- Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku:	24. 9. 2007
(dále jen „Společnost“)	

### 1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2014



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

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

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

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

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

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

Společnost plní v podnikatelském seskupení Passerinvest roli projektové společnosti, která vlastní administrativní budovu „Nová Karolina Park“, na adrese ul.28.října č.p.3348/č.or. 65, 702 00 Ostrava 2 - Moravská Ostrava (dále jen „Nová Karolina Park“). Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem.

## 3. Způsob a prostředky ovládnutí Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je společnost PST – Project E, a.s., IČ: 281 97 003, sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 12852. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni je pan Radim Passer.

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

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

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

- a) **smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014**  
Smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014 neexistují.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014**  
1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 11. 6. 2014.
- c) **plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014**  
Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.
- d) **ostatní plnění v účetním období roku 2014**  
Ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnilo.

## 5. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a ovládající osobou

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

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



- a) **smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014**
  1. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST – Project E, a.s., PASSERINVEST GROUP, a.s., (sponzoři) a Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) ze dne 24. 5. 2012.
  2. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST – Project E, a.s. (juniorní věřitel) a Raiffeisenbank, a.s. (seniorní věřitel) ze dne 24. 5. 2012.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014**  
Smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014 nebyly uzavřeny
- c) **plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014**  
Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.
- d) **ostatní plnění v účetním období roku 2014**  
Ostatní plnění v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.

## 6. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 8. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 6. žádné informace o cenách popř. množstvích

- a) **smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014**
  1. Smlouva o poskytování projektového řízení uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel 1) a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. (poskytovatel 2) ze dne 1. 7. 2011.
  2. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012.
  3. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 1. 1. 2013.
  4. Zprostředkovatelská smlouva (vyhledávání třetích osob jako potencionální nájemce do budovy Nová Karolina Park), uzavřená mezi Společností (zájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. ze dne 10. 1. 2013.
  5. Smlouva o nájmu „Loga“ (na budově Nová Karolina Park\_Ostrava), uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce) ze dne 27. 9. 2013.
- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014**  
1. dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytování projektového řízení ze dne 1. 7. 2011, uzavřený Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel 1) a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. (poskytovatel 2) ze dne 21. 1. 2014.
- c) **plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014**  
Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.
- d) **ostatní plnění v účetním období roku 2014**  
Ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti se neuskutečnilo.

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

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

## 8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

## 9. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 6. žádné informace o cenách popř. množstvích.

## 10. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 17. března 2015



**Radim Passer**  
předseda představenstva



**Ing. Jaromír Uhýrek**  
místopředseda představenstva



2014

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



# OBSAH

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

# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	971 484	-62 119	909 365	780 395
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	850 370	-62 119	788 251	708 668
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	834	-600	234	481
B. I.	1. Zřizovací výdaje				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
	3. Software	652	-431	221	438
	4. Ocenitelná práva				
	5. Goodwill				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	182	-169	13	43
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	849 536	-61 519	788 017	708 187
B. II.	1. Pozemky	45 346		45 346	45 346
	2. Stavby	742 711	-36 133	706 578	622 748
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	61 381	-25 386	35 995	40 093
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny				
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	98		98	
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek				
B. III.	1. Podíly - ovládaná osoba				
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
	4. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv				
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek				
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	111 198		111 198	71 275
C. I.	Zásoby				
C. I. 1.	Materiál				
	2. Nedokončená výroba a polotovary				
	3. Výrobky				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
	5. Zboží				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	20 630		20 630	
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
	6. Dohadné účty aktivní	20630		20 630	
	7. Jiné pohledávky				
	8. Odložená daňová pohledávka				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	1 860		1 860	3 078
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	347		347	1 108
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky	363		363	496
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy				
	8. Dohadné účty aktivní	1 150		1 150	1 474
	9. Jiné pohledávky				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	88 708		88 708	68 197
C. IV. 1.	Peníze	14		14	5
	2. Účty v bankách	88 694		88 694	68 192
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	9 916		9 916	452
D. I. 1.	Náklady příštích období	3 998		3 998	55
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období	5 918		5 918	397

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	909 365	780 395
A.	Vlastní kapitál	239 356	278 411
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
	3. Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy	447 913	447 913
A. II. 1.	Ažio		
	2. Ostatní kapitálové fondy	447 913	447 913
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací		
	5. Rozdíly z přeměn obchodních korporací		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		
A. III.	Fondy ze zisku		
A. III. 1.	Rezervní fond		
	2. Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-171 502	-83 127
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-171 502	-83 127
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-39 055	-88 375
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		
B.	Cizí zdroje	662 457	500 017
B. I.	Rezervy		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		
	3. Rezerva na daň z příjmů		
	4. Ostatní rezervy		
B. II.	Dlouhodobé závazky	9 902	3 055
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	9 902	3 055
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky		
	10. Odložený daňový závazek		
B. III.	Krátkodobé závazky	154 549	118 382
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	21 004	4 884
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	30 943	35 087
	3. Závazky - podstatný vliv	22 109	25 437
	4. Závazky ke společníkům	1 531	1 531
	5. Závazky k zaměstnancům		
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
	7. Stát - daňové závazky a dotace		
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	8 881	666
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní		
	11. Jiné závazky	70 081	50 777
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	498 006	378 580
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	480 699	378 580
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	17 307	
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení	7 552	1 967
C. I. 1.	Výdaje příštích období	7 552	1 857
	2. Výnosy příštích období		110

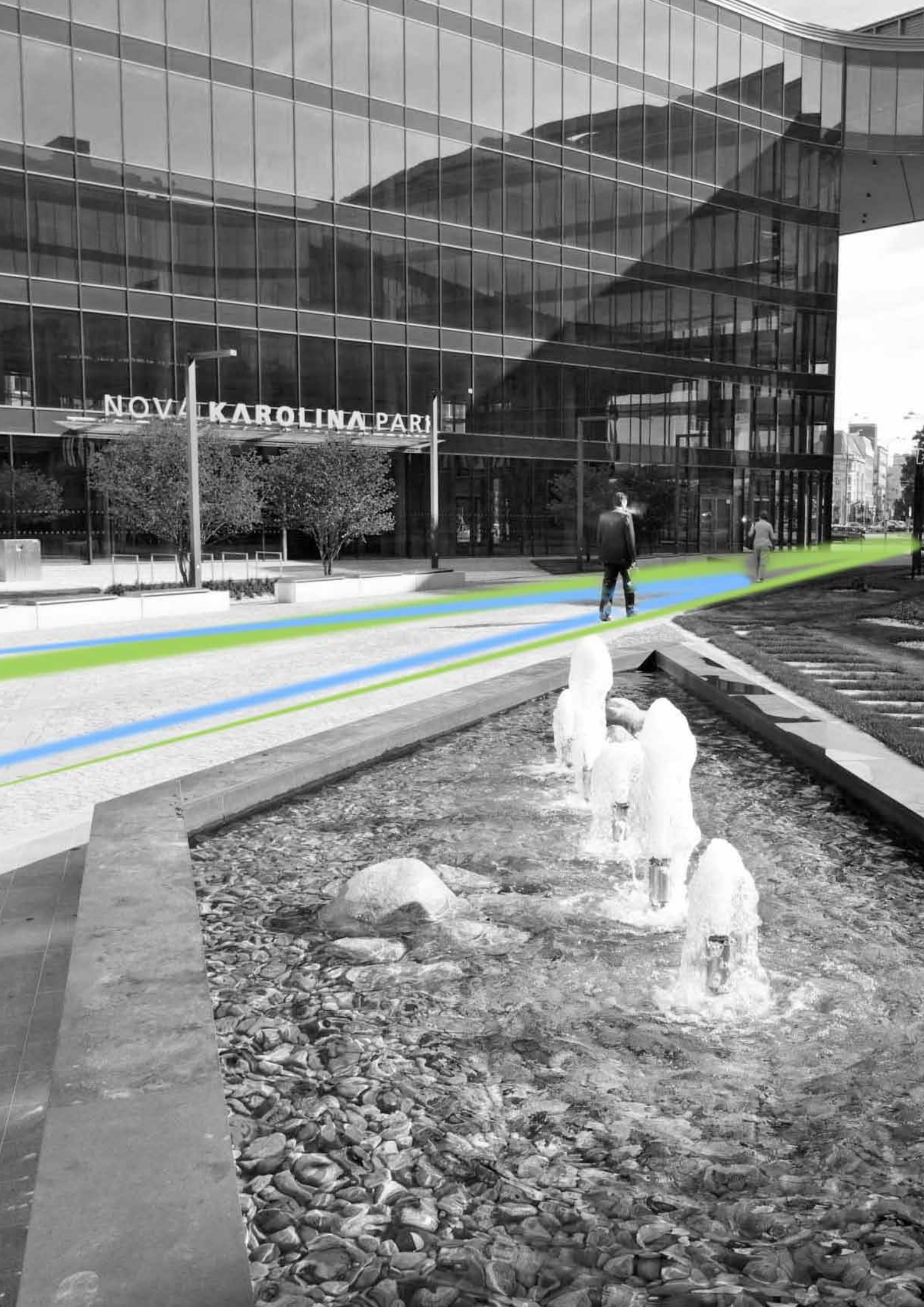
# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení	Skutečnost v účetním období		
	sledovaném	minulém	
I.	Tržby za prodej zboží		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
+	Obchodní marže		
II.	Výkony	44 316	4 319
II.	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	44 316	4 319
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		
	3. Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	18 532	10 336
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	7 163	2 002
	2. Služby	11 369	8 334
+	Přidaná hodnota	25 784	-6 017
C.	Osobní náklady	8	8
C.	1. Mzdové náklady		
	2. Odměny členům orgánů obchodní korporace	7	7
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1	1
	4. Sociální náklady		
D.	Daně a poplatky	123	52
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	26 998	24 399
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu		
III.	1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		
	2. Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu		
F.	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
	2. Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		
IV.	Ostatní provozní výnosy	63	34
H.	Ostatní provozní náklady	50	62
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření	-1 332	-30 504



Označení	Skutečnost v účetním období		
	sledovaném	minulém	
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.	Prodané cenné papíry a podíly		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		
VII.	1. Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
	2. Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
	3. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	184	
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	19 304	46 107
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky	7	1
N.	Nákladové úroky	16 553	8 750
XI.	Ostatní finanční výnosy	272	234
O.	Ostatní finanční náklady	2 145	3 433
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	-37 723	-57 871
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost		
Q.	1. - splatná		
	2. - odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-39 055	-88 375
XIII.	Mimořádné výnosy		
R.	Mimořádné náklady		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti		
S.	1. - splatná		
	2. - odložená		
*	Mimořádný výsledek hospodaření		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-39 055	-88 375
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-39 055	-88 375



NOVA KAROLINA PARI

## 1. Popis společnosti

New Office Karolina Development, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 24. 9. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 279 59 996. Hlavním předmětem její činnosti je:

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Byl vymazán předmět podnikání „pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor“. Dále byly zapsány předměty činnosti:

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

Dne 11. 6. 2014 byl z dozorčí rady odvolán Ing. Kamil Ganzar a na jeho místo byl jmenován pan Vojtěch Slepánek. Všechny výše uvedené změny byly do OR zapsány dne 27. 6. 2014.

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

**Osoby podílející se k 31. 12. 2014 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:**

- společnost PST – Project E, a.s. (IČ: 28197003) - 51,80 %
- společnost GEMO OLOMOUC, spol s r.o. (IČ: 136 42 464) - 41,60 %

**Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:**

### Představenstvo

- Radim Passer (předseda)
- Ing. Jaromír Uhýrek (místopředseda)
- Ing. Arch. Luboš Kočí (člen)

### Dozorčí rada

- Ondřej Plocek (předseda)
- Vojtěch Slepánek (místopředseda)
- Ronald Gerben Edgar Dasbach (člen)

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích spolupracovníků.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## 2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

Přiložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2014 a 2013.

### 3. Účetní metody

#### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

#### Odpisy

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

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

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

#### b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od - do)
Stavby	15 - 60
Stroje, přístroje a zařízení	3 - 10
Inventář	3 - 10

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

#### c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 2014 (ani k 31.12. 2013) neeviduje.

#### d) Pohledávky

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

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

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

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

#### e) Deriváty

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

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

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

#### f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

#### g) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

#### h) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### i) Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost má významné tržby pouze z pronájmu pozemků a budovy.

## j) Daň z příjmů

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

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

## k) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

## 4. Dlouhodobý majetek

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

#### Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	652	0	0	0	652
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	182	0	0	0	182
<b>Celkem 2014</b>	<b>834</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>834</b>
Celkem 2013	823	11	0	0	834

#### Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-214	-217	0	0	0	-431	0	221
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	-139	-30	0	0	0	-169	0	13
<b>Celkem 2014</b>	<b>-353</b>	<b>-247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-600</b>	<b>0</b>	<b>234</b>
Celkem 2013	-109	-244	0	0	0	-353	0	481

### b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

#### Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	45.346	0	0	0	45.346
Stavby	643.080	99.631	0	0	742.711
Stroje, přístroje a zařízení	54.529	6.852	0	0	61.381
Dopravní prostředky	0	0	0	0	0
Inventář	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	213.132	0	213.034	98
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2014</b>	<b>742.955</b>	<b>319.615</b>	<b>0</b>	<b>213.034</b>	<b>849.536</b>
Celkem 2013	731.235	35.208	0	23.489	742.955

## Oprávky

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	45.346
Stavby	-20.332	-15.801	0	0	0	-36.133	0	706.578
Samost.movité věci	-14.436	-10.950	0	0	0	-25.386	0	35.995
Nedokončený dlouh. majetek	0	0	0	0	0	0	0	98
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2014</b>	<b>-34.768</b>	<b>-26.751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-61.519</b>	<b>0</b>	<b>788.017</b>
<b>Celkem 2013</b>	<b>-10.612</b>	<b>-24.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-34.768</b>	<b>0</b>	<b>708.187</b>

### c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

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

## 5. Pohledávky

Společnost neeviduje k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

## 6. Opravné položky

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

## 7. Krátkodobý finanční majetek

K 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

## 8. Ostatní aktiva

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k 31.12.2014 především časové rozlišení provozních nákladů a časové rozlišení nákladů na zprostředkování pronájmu nebytových prostor v budově.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Významnější částkou je vyúčtování služeb spojených s nájmem (5.918 tis.Kč). Ostatní částky jsou nevýznamné.

## 9. Vlastní kapitál

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

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014
Počet akcií (ks)	2000	0	0	2000	0	0	2000
Základní kapitál	2.000	0	0	2.000	0	0	2.000
Emisní ážio	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	447.913	0	0	447.913	0	0	447.913*
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0	0	0	0	0
Zákonný rezervní fond	227	0	227	0	0	0	0
Ostatní fondy	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	1.465	0	84.592	-83.127	0	88.375	-171.502
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-84.819			-88.375			-39.055
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>366.786</b>			<b>278.411</b>			<b>239.356</b>

\*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací půjček jednotlivých akcionářů.

PST – Project E, a.s.	223.956 tis.Kč
GEMO OLOMOUC, s.r.o.	186.331 tis.Kč
Multi Veste 180 B.V.	37.625 tis.Kč

Základní kapitál společnosti se skládá z 2000 kusů listinných akcií na jméno.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28. 6. 2013 a 30. 6. 2014 bylo schváleno níže uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2012 a 2013.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši -84.819 tis.Kč byl celý převede na účet 429 - Neuhrazené ztráty minulých let. Následně byla tato ztráta kompenzována celým zůstatkem účtu 428 – Nerozdělený zisk z minulých let a to ve výši 1.464.939,37 Kč. Dále byla ztráta kompenzována celým zůstatkem účtu 421 – Zákonný rezervní fond a to ve výši 227.037,19 Kč.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši -88.375 tis.Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2014 ve výši -39.054.571,33 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2012, 2013 a 2014 nebyly dividendy vypláceny.

## 10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

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

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

## 11. Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje v rozvaze kauce složené nájemci jako ručení za úhradu 3 měsíců nájemného a s ním spojených služeb.

## 12. Krátkodobé závazky

Kromě běžných obchodních závazků eviduje společnost k 31. 12. 2014 (31. 12. 2013) závazky z titulu půjček ke svým akcionářům. Bližší informace budou následovat níže v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

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

## 13. Deriváty

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech, které určila jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2014 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných závazcích.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31.12. 2014 příslušného roku:

(v tis. Kč)	2013			2014		
	Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
Měnové kontrakty (FWD)	22.198	0	-43.454	22.198	0	-52.415
Úrokový kontrakt (IRS)	22.198	0	-7.323	22.198	0	-17.666
Deriváty celkem		0	-50.777		0	-70.081

## 14. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

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

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	31.12. 2014		31. 12. 2013	
				Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		PRIBOR+ marže	22.198	22.198	498.006	0	378.580
Kontokorentní účty			0	0	0	0	0
Finanční výpomoci			0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>			<b>22.198</b>	<b>22.198</b>	<b>498.006</b>	<b>0</b>	<b>378.580</b>
Splátka v následujícím roce			0	0	17.307	0	0
Splátky v dalších letech			0	0	480.699	0	378.580

Společnost ručí za přijatý úvěr od Raiffeisen bank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.



## 15. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2015, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2014. Jedná se jednak o běžné provozní služby a dále o stavební práce probíhající na vnitřní vestavbě.

Výnosy příštích období rozdělují výnosy z nájemného do dvou a více po sobě jdoucích účetních období. Nejvýznamnější položku na tomto účtu tvoří časová rozlišení nájemného dle nájemních smluv. Jedná se o časově rozlišené dle doporučení interpretace Národní účetní rady I –17 - Pobídky v nájemních vztazích. Tržby z nájemného jsou rovnoměrně rozděleny na celou dobu nájmu dle nájemní smlouvy. Stav tohoto účtu byl k 31. 12. 2014 - 21.780 tis.Kč (k 31. 12. 2013 byl 1.474 tis. Kč).

## 16. Daň z příjmů

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2010 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2010 - 2014, která nebyla v účetní závěrce roku 2014 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 167.534 tis. Kč k 31. 12. 2014. Společnost nemá k 31. 12. 2014 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

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

## 17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

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

Společnost ručí za přijatý úvěr od Raiffeisen bank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

## 18. Výnosy

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

	2013		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebyt. prostor	4.319	0	44.316	0
Ostatní provoz.výnosy	34	0	63	0
Výnosy z přecenění derivátů	184	0	0	0
Výnosové úroky	1	0	7	0
Ostatní finanční výnosy	234	0	272	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>4.772</b>	<b>0</b>	<b>44.658</b>	<b>0</b>

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na více nájemců podnikajících v různých odvětvích služeb i výroby.

## 19. Osobní náklady

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 7 tis. Kč a 7 tis. Kč.

## 20. Informace o spřízněných osobách

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

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31.12. 2014 příslušného roku (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PST – Project E, a.s.	dle obsazenosti budovy	35.087	30.943
GEMO OLOMOUC, s.r.o.	dle obsazenosti budovy	25.437	22.109
Multi Veste 180 BV	dle obsazenosti budovy	1.531	1.531
<b>Celkem</b>		<b>62.055</b>	<b>54.583</b>

## 21. Výdaje na výzkum a vývoj

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

## 22. Významné položky výkazu zisku a ztráty

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

Služby	2013	2014
Povinný audit účetní závěrky	30	30
<b>Celkem</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

Vybrané významnější položky nákladů (v tis. Kč):	2013	2014
Správa budovy (režie)	3.900	4.936
Marketing	1.219	729
Odborné poradenství	1.875	1.975
Úroky z úvěru	8.750	16.533

## 23. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 39.055 tis. Kč, ale zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 239.356 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Budova byla zkolaudována v roce 2012 a významná část prostor byla již pronajata. Očekává se, že společnost začne hospodařit se ziskem počínaje roky 2015 – 2016. Účetní závěrka k 31. prosinci 2014 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## 24. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 25. června 2015

Radim Passer  
Předseda představenstva



NOVÁ KAROLINA PARK

New Karolina Office Development, a.s.  
BB Centrum, Budova FILADELFIE  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111  
Fax: +420 222 515 521  
E-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz)  
[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)

