



2017

VÝROČNÍ ZPRÁVA - New Karolina Office Development, a.s.





countrylife

OLGA KAROLINA PARK

Raiffeisen BAN

OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2017	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	09
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	10
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	20
KONTAKT	39

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

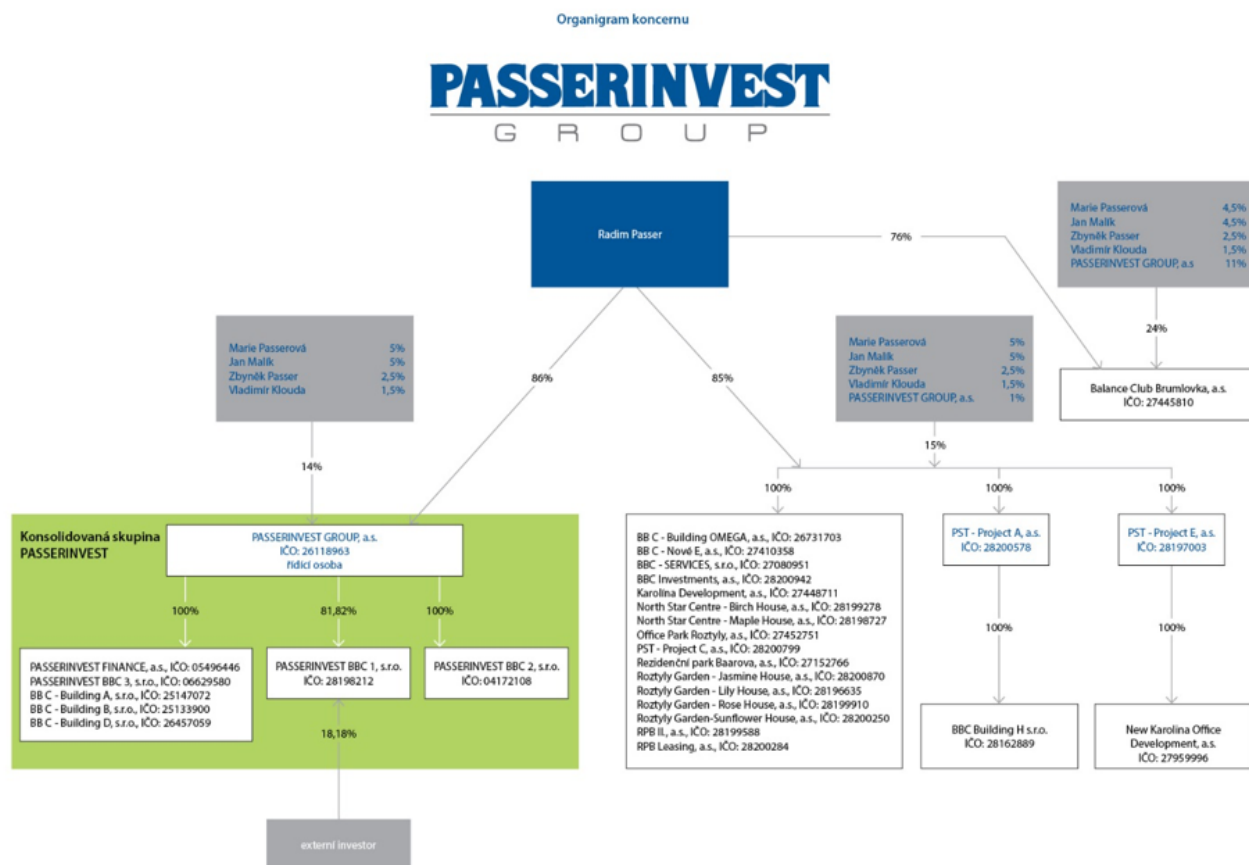
Obchodní firma: New Karolina Office Development, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 24. září 2007
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 12358
 Identifikační číslo: 27959996
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

Společnost New Karolina Office Development, a.s., je členem Koncernu PASSERINVEST GROUP.

Tato společnost je spojena s administrativním projektem Nová Karolina Park, který se nachází v centru Ostravy. Administrativní budova Nová Karolina Park, která byla dokončena v roce 2012, je součástí nově urbanizovaného území Nová Karolina v blízkosti ostravského Masarykova náměstí. Budova disponuje téměř 24 700 m² prvotřídních kancelářských ploch v pěti nadzemních podlažích, které jsou v přízemí doplněny prostory o velikosti 3 800 m² určené pro obchody, služby i gastronomii. V podzemních podlažích se nachází 279 parkovacích míst.

Architektonický návrh budovy pochází z dílny renomovaného ateliéru CMC architects architektů Víta Másla a Davida R. Chisholma. Generálním dodavatelem stavby byla společnost GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. Ke kancelářským nájemcům budovy patří společnosti Česká spořitelna, UniCredit Bank, ABB či AXA. V retailových jednotkách v přízemí nabízejí své služby např. Megapixel, PRIM, Dr. Max, Direct, MND a mnohé další.

Organigram Koncernu PASSERINVEST GROUP

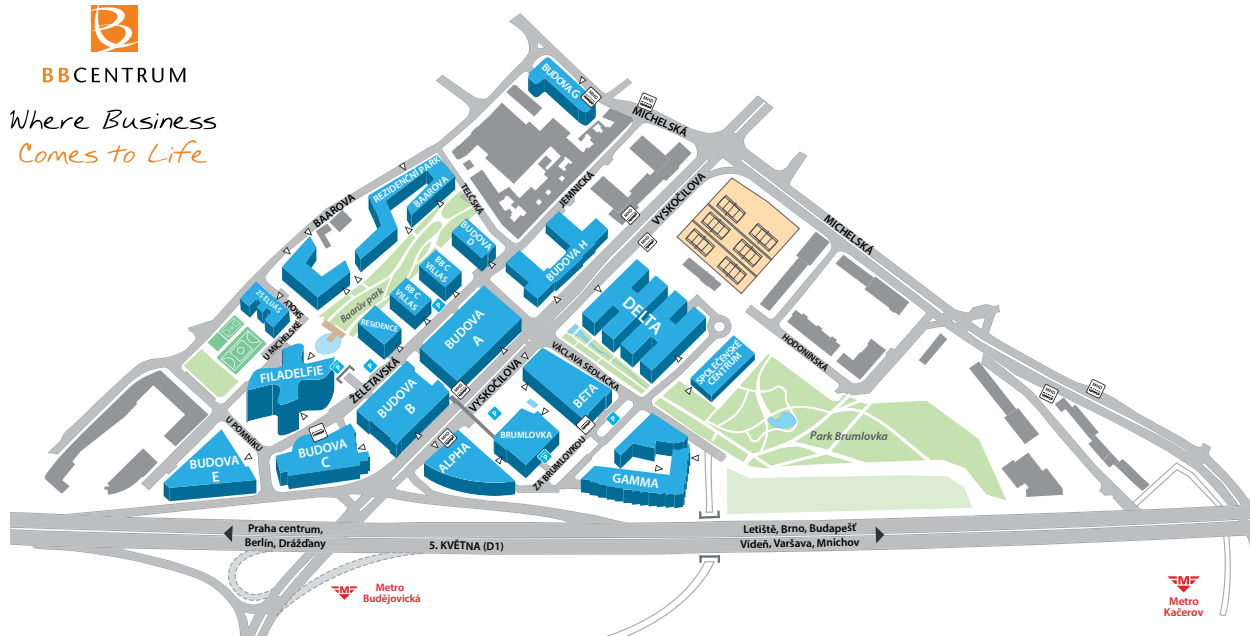


Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu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



BB CENTRUM

*Where Business
Comes to Life*



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- HP INC.
- O2 CZECH REPUBLIC
- SKUPINA ČEZ
- UNICREDIT BANK
- MICROSOFT

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
člen dozorčí rady

Zhodnocení roku 2017

Společnost New Karolina Office Development, a.s., dosáhla v roce 2017 kladného výsledku hospodaření ve výši 59 050 tis. Kč (v roce 2016 ztráta ve výši -5 241 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2017	2016
Provozní výsledek hospodaření	37 208	10 288
Finanční výsledek hospodaření	-15 095	-15 529
Daň z příjmů – odložená	36 937	0
Výsledek hospodaření za účetní období	59 050	-5 241

Společnost podepsala v tomto roce smlouvy na pronájem kancelářských ploch se společnostmi Stora Enso Wood Products Ždírec s.r.o., Y Soft Corporation, a.s., PPF Banka a.s., a na rozšíření kancelářských ploch se společností ABB, s.r.o. Dále byly podepsány smlouvy na obchodní prostory se společnostmi ZOOT, a.s, Salón Wítová s.r.o. a OPTIMA DIAMANT, spol. s r.o.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem společnosti v nadcházejícím období je úspěšně pronajmout volné kancelářské a obchodních plochy a následně pečovat o maximální spokojenost všech nájemců. Jako další varianta je uvažován případný prodej společnosti externímu investorovi.



ČESKÁ
TELEKOMUNIKACE

ČESKÁ TELEKOMUNIKACE

ČESKÁ TELEKOMUNIKACE



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 2017 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 1. března 2018



Radim Passer
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
New Karolina Office Development, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 279 59 996
k 31. 12. 2017**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti New Karolina Office Development, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 1 z 3

splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je vysoká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 2 z 3

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 09-03-2018

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269

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

strana 3 z 3



FOOD OF LOVE

NOVÁ KAROLINA PARK

ABB

2017

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 KONCERNU PASSERINVEST GROUP	15
1.1	KONCERN PASSERINVEST GROUP	15
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	16
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V KONCERNU PASSERINVEST GROUP	16
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	16
4.	PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZAJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	16
5.	PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	17
6.	POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	17
7.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	18
8.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	18
9.	PŘÍLOHA 1 _SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST GROUP	19

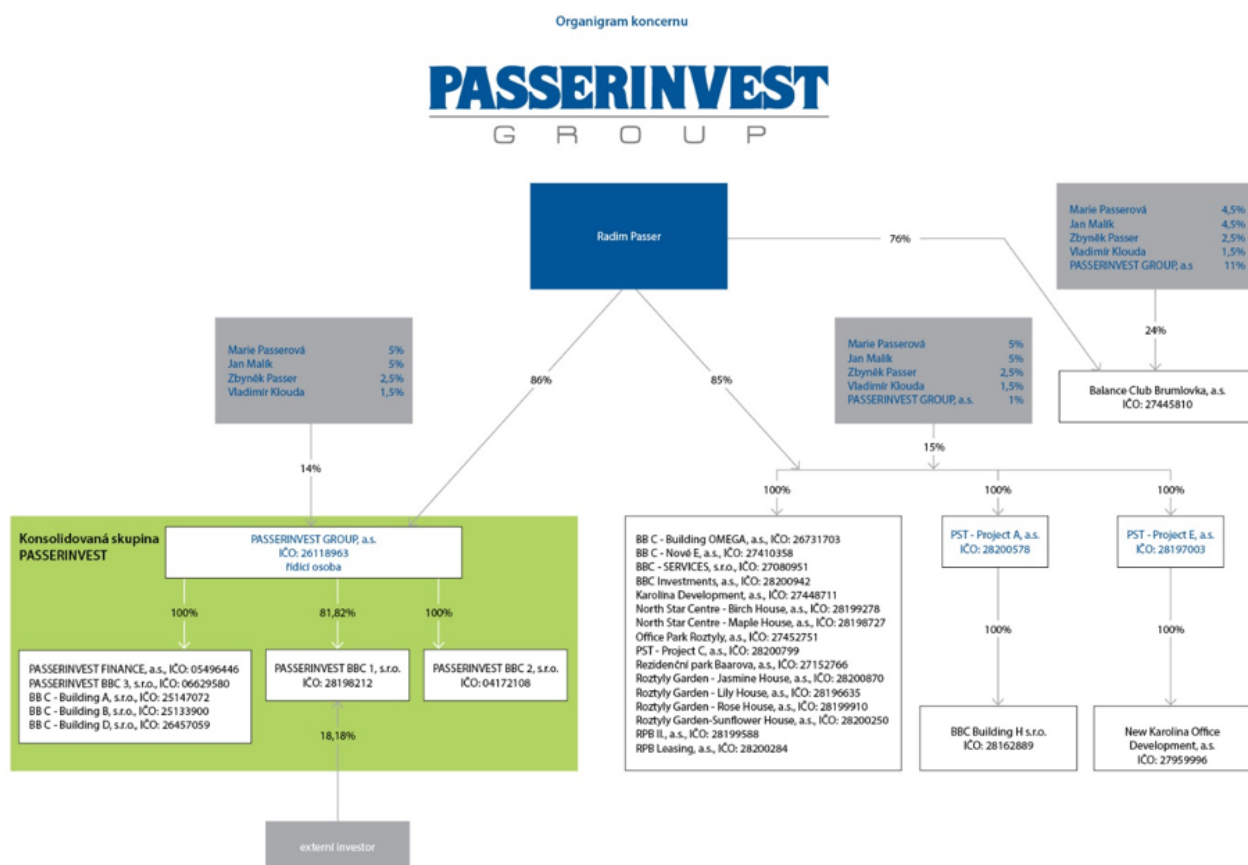
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP

Obchodní firma:	New Karolina Office Development, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	27959996
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12358
Základní kapitál Společnosti:	2 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	2000 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000,- Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	24. 9. 2007

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

1.1 Koncern PASSERINVEST GROUP

Struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP ke dni 31. 12. 2017



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST GROUP v Účetním období

- dne 17. 1. 2017 valná hromada společnosti Real Estate OSTRAVA, a.s., IČO: 282 00 195 (formou NZ) rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 2. 2017 a dne 1. 2. 2017 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 14. 6. 2017 valná hromada této společnosti rozhodla o ukončení likvidace společnosti a o podání návrhu likvidátora o výmaz společnosti v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu, zápis této skutečnosti u uvedené instituce byl proveden ke dni 10. 8. 2017;
- dne 8. 3. 2017 byl Koncern PASSERINVEST GROUP rozšířen o společnost BB C – Building D, s.r.o., IČO: 264 57 059;
- dne 28. 3. 2017 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti PST – Project D, a.s., IČO: 281 99 588, nově na RPB II, a.s., IČO: 281 99 588;

- d) dne 2. 5. 2017 prodali původní akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189, novému jedinému akcionáři společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- e) dne 25. 5. 2017 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, podíl ve výši 100 % ve společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915, novému jedinému společníkovi společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- f) dne 25. 5. 2017 prodala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, podíl ve výši 100 % ve společnosti BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632, novému jedinému společníku společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- g) dne 31. 5. 2017 prodala společnost GEMO, a.s. (dříve název firmy GEMO OLOMOUC spol. s r.o.), IČO: 136 42 464, podíl akcií ve výši 41,6 % ve Společnosti, a to druhému stávajícímu akcionáři společnosti PST – Project E, a.s., IČO: 281 97 003;
- h) dne 26. 11. 2017 byl Koncern PASSERINVEST GROUP rozšířen o společnost PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO: 066 29 580;
- i) dne 7. 12. 2017 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 11. 9. 2017, kdy na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108, jako společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikajících společností: BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915 a BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632 a BB C – Building DELTA, s.r.o., IČO: 046 28 543 a BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189 a současně došlo k navýšení základního kapitálu této nástupnické společnosti z částky 500 000,- Kč na částku 1 000 000,- Kč.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247, RPB – Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691 a D.H. spol. s.r.o., IČO: 612 47 332, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO: 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

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

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST GROUP roli účelové projektové společnosti, která vlastní a provozuje 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“).

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963 (dále jen „PST“), která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o property managementu, jimiž zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů PST, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a její dceřiné společnosti PST – Project E, a.s., IČO: 281 97 003 (dále jen „ProjectE“), a to prostřednictvím účasti na valných hromadách PST a ProjectE i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností, přičemž jako nepřímo ovládající osoba současně ovládá Společnost i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu ProjectE zastupuje ProjectE, jakožto jediného akcionáře Společnosti, v působnosti valné hromady v souladu s ustanovením § 12 ZOK (RJA) Společnosti a současně je i jediným členem statutárního orgánu Společnosti samotné.

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

- a) **jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:**
 1. Dodatek č. 3 ze dne 25. 7. 2017 uzavřený mezi Společností (dlužník) a společností Raiffeisenbank, a.s., IČO: 492 40 901 (dále jen „Banka“) (věřitel) k úvěrové smlouvě ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.1. 2015, dodatku č. 2 ze dne 29. 4. 2016 (dále jen „Úvěrová smlouva“).
 2. Dodatek ze dne 25. 7. 2017 uzavřený mezi Společností (dlužník) a ProjectE, PST a GEMO, a.s. (dříve název firmy GEMO OLOMOUC spol. s r.o.), IČO: 136 42 464 (dále jen „GEMO“) (sponzoři) a Bankou (věřitel) k Project Support Agreement ze dne 24. 5. 2012, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě.
 3. Dodatek č. 2 ze dne 25. 7. 2017 uzavřený mezi Společností (dlužník) a ProjectE (juniovní věřitel) a Bankou (seniovní věřitel) k Subordination Agreement, ze dne 19. 6. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 7. 2015, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě.
 4. Dodatek č. 1 ze dne 25. 5. 2017 uzavřený mezi Společností a ProjectE ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
 5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.
 6. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2017, s účinností od 1. 1. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park.

7. Dodatku č. 3 ze dne 31. 5. 2017 uzavřený mezi Společností (odběratel) a PST a GEMO (poskyvatel) ke smlouvě o poskytování projektového řízení při výstavbě ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2014, dodatku č. 2 ze dne 4. 2. 2014, na základě níž poskyvatel zajišťují objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
8. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zájemce) a PST (zprostředkovatel) ze dne 30. 6. 2017, s účinností od 1. 7. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
9. Přefakturace inzerce mezi Společností (odběratel) a PST (dodavatel) v březnu, dubnu a prosinci roku 2017, na základě dohody stran.

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

1. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a ProjectE, PST a GEMO (sponzoři) a Bankou (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě.
2. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (dlužník) a ProjectE (juniorní věřitel) a Bankou (seniorní věřitel) ze dne 19. 6. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 7. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectE ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 5. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 5. 2012, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.
5. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskyvatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2015, s účinností do 31. 12. 2017, na základě níž poskyvatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park.
6. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskyvatel) ze dne 16. 12. 2017, s účinností od 1. 1. 2018, na základě níž poskyvatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park.
7. Smlouva o poskytování projektového řízení při výstavbě, uzavřená mezi Společností (odběratel) a PST a GEMO (poskyvatel) ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2014, dodatku č. 2 ze dne 4. 2. 2014 a dodatku č. 3 ze dne 31. 5. 2017, na základě níž poskyvatel zajišťují objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
8. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zájemce) a PST a GEMO (zprostředkovatel) ze dne 10. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2016, s účinností do 30. 6. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovávají převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv.
9. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zájemce) a PST (zprostředkovatel) ze dne 30. 6. 2017, s účinností od 1. 7. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
10. Přefakturace inzerce mezi Společností (odběratel) a PST (dodavatel) v březnu, dubnu a prosinci roku 2017, na základě dohody stran.

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

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami

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

6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

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

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

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

7. 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. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

8. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 8. 3. 2018



New Karolina Office Development, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

9. Příloha 1_seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST GROUP

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s.	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	Karolína Development, a.s.	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
11.	New Karolína Office Development, a.s.	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
12.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
13.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
14.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
15.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba koncernu Passerinvest Group
16.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
18.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jejíž výnosy sloužící k financování finančních potřeb členů koncernu Passerinvest Group
19.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
21.	PST - Project E, a.s.	281 97 003	B, 12852	holdingová společnost
22.	Rezidenční park Baarova, a.s.	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
23.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
25.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
27.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
28.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost

	fúzí sloučením zaniklé společnosti v roce 2017	IČO	OR	typ společnosti
1.	BB C - Building ALPHA, s.r.o.	290 48 915	C, 162766	projektová společnost
2.	BB C - Building BETA, s.r.o.	275 98 632	C, 117923	projektová společnost
3.	BB C - Building DELTA, s.r.o.	046 28 543	C, 251051	projektová společnost
4.	BB C - Building G, a.s.	273 89 189	B, 10248	projektová společnost



2017

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



ROZVAHA	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	26
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	29
1. POPIS SPOLEČNOSTI	29
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	29
3. ÚČETNÍ METODY	30
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	30
b) Dlouhodobý hmotný majetek	30
c) Finanční majetek	30
d) Pohledávky	30
e) Deriváty	31
f) Zajišťovací účetnictví	31
g) Vlastní kapitál	31
h) Cizí zdroje	31
i) Devizové operace	31
j) Použití odhadů	31
k) Účtování výnosů a nákladů	32
l) Daň z příjmů	32
m) Následné události	32
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	32
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	32
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	32
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	32
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	33
5. POHLEDÁVKY	33
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	33
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	33
8. OSTATNÍ AKTIVA	33
9. VLASTNÍ KAPITÁL	33
10. REZERVY	34
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	34
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	34
13. DERIVÁTY	34
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	35
15. OSTATNÍ PASIVA	35
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	35
17. ODLOŽENÁ DAŇ	35
18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	35
19. VÝNOSY	36
20. OSOBNÍ NÁKLADY	36
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	36
22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	36
23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	36
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	37
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	37

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	1 134 600	-141 280	993 320	903 314
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	943 322	-141 280	802 042	796 590
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	834	-834	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	652	-652	0	0
B.I.2.1.	Software	007	652	-652	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	182	-182	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	942 488	-140 446	802 042	796 590
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	873 840	-87 089	786 751	776 925
B.II.1.1.	Pozemky	016	45 346	0	45 346	45 346
B.II.1.2.	Stavby	017	828 494	-87 089	741 405	731 579
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	68 648	-53 357	15 291	19 665
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva	037	159 535	0	159 535	78 429
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	50 325	0	50 325	14 926
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	30 936	0	30 936	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	30 936	0	30 936	0
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	19 389	0	19 389	14 926
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 097	0	1 097	587
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	18 292	0	18 292	14 339
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	688	0	688	689
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	51	0	51	0
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	17 553	0	17 553	13 650
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	109 210	0	109 210	63 503
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	0	0	0	3
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	109 210	0	109 210	63 500
D.	Časové rozlišení aktiv	074	31 743	0	31 743	28 295
D.1.	Náklady příštích období	075	5 683	0	5 683	4 319
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	26 060	0	26 060	23 976

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	993 320	903 314
A.	Vlastní kapitál	002	318 876	234 245
A.I.	Základní kapitál	003	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	473 495	447 913
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	473 495	447 913
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	447 913	447 913
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	25 582	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-215 669	-210 427
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	020	-215 669	-210 427
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	021		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	022	59 050	-5 241
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	023		
B. + C.	Cizí zdroje	024	670 830	663 671
B.	Rezervy	025		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	026		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	027		
B.3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	028		
B.4.	Ostatní rezervy	029		
C.	Závazky	030	670 830	663 671
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	616 410	616 173
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	033		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	556 117	556 496
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	10 046	9 505
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037		
C.I.5.	Dlouhodobé směňky k úhradě	038		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	50 247	28 030
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	040	0	22 142
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041		

Označ.	PASVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.9.	Závazky – ostatní	042		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045		
C.II.	Krátkodobé závazky	046	54 420	47 498
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	048		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	22 012	20 189
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	18 495	13 940
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	13 606	12 305
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	0	42
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	055	0	33
C.II.8.	Závazky ostatní	056	307	989
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	058		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059		
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062		
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	307	989
D.	Časové rozlišení	064	3 614	5 398
D.1.	Výdaje příštích období	065	3 389	5 279
D.2.	Výnosy příštích období	066	225	119

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	89 035	68 542
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	29 586	31 755
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	11 741	10 306
A.3.	Služby	006	17 845	21 449
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007		
C.	Aktivace	008		
D.	Osobní náklady	009	3	7
D.1.	Mzdové náklady	010	3	6
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	0	1
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	0	1
D.2.2.	Ostatní náklady	013		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	22 950	27 012
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	22 950	27 012
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	22 950	27 012
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy	020	950	785
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	950	785
F.	Ostatní provozní náklady	024	238	265
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	130	121
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	108	144
*	Provozní výsledek hospodaření	030	37 208	10 288
M.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031		
M.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032		
M.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
M.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	0	7
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040		
M.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	0	7
I.	Úprav hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	12 118	24 926
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	75	75
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	12 043	24 851
VI.	Ostatní finanční výnosy	046	1 887	10 204
K.	Ostatní finanční náklady	047	4 864	814
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-15 095	-15 529
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	22 113	-5 241
L.	Daň z příjmů	050	-36 937	0
L.1.	- splatná	051		
L.2.	- odložená	052	-36 937	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	59 050	-5 241
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	59 050	-5 241
*	Čistý obrat za účetní období	056	91 872	79 538



KAROLINA PARK

e



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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:

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

Ve sledovaném období byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Ke dni 31. 5. 2017 došlo ke snížení počtu členů statutárního orgánu a dozorčí rady a v této souvislosti byli z OR vymazáni členové představenstva Vladimír Klouda a Jaromír Uhýrek a členové dozorčí rady Ondřej Plocek a Vojtěch Slepánek. Zároveň došlo k zápisu jediného akcionáře, společnosti PST – Project E, a.s. Vše zapsáno v OR k datu 1. 6. 2017.

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Společnost je součástí faktického Koncernu PASSERINVEST GROUP.

Osoby podléjící se k 31. 12. 2017 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- společnost PST – Project E, a.s., (IČ: 28197003) - 100,00 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2017:

Představenstvo

- Radim Passer (předseda)

Dozorčí rada

- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (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

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2017 a 2016.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 a 2016 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2017 a 2016 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. 2017 (ani k 31. 12. 2016) 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 vykázány 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) Zajišťovací účetnictví

Společnost 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.

Od dokončení výstavby plynou společnosti příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Společnost 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 kurzových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku společnosti, využívá společnost možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používá společnost jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se společnost 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.

g) 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.

h) 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.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku. K rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) 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.

k) 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.

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.

m) Následné události

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

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

n) 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				652
Ostatní dlouhodobý NM	182				182
Celkem 2017	834				834
Celkem 2016	834				834

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-652					-652		0
Ostatní dlouhod. NM	-182					-182		0
Celkem 2017	-834					-834		0
Celkem 2016	-830	-4				-834		0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	45 346				45 346
Stavby	801 292	27 202			828 494
Stroje, přístroje a zařízení	67 447	1 201			68 648
Dopravní prostředky					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	56 855		56 855	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Celkem 2017	914 085	85 258		56 855	942 488
Celkem 2016	901 780	36 914		24 609	914 085

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								45 346
Stavby	-69 713	-17 376				-87 089		741 405
Samost.movitě věci	-47 782	-5 575				-53 357		15 291
Nedokončený dlouh.majetek								
Poskytnuté zálohy								
Celkem 2017	-117 495	-22 951				-140 446		802 042
Celkem 2016	-90 487	-27 008				-117 495		796 590

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k 31. 12. 2017 (ani k 31. 12. 2016) žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky společnosti představuje odložená daňová pohledávka ve výši 30 936 tis. Kč plynoucí zejména z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku a uplatnitelné daňové ztráty z minulých období.

Krátkodobé pohledávky vykazují k rozvahovému dni hodnotu ve výši 19 389 tis. Kč (v minulém období 14 926 tis. Kč). Nejvýznamnější položku představují dohadné účty aktivní ve výši 17 553 tis. Kč, kde jsou účtovány dosud nevyfakturované budoucí tržby plynoucí ze služeb souvisejících s nájmem. Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31. 12. 2017 (ani k 31. 12. 2016) žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2017 a 2016 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech. Stav finančních prostředků na bankovních účtech společnosti k rozvahovému dni činí 109 210 tis. Kč.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech především časové rozlišení provozních nákladů a časové rozlišení nákladů na zprostředkování pronájmu nebytových prostor v budově. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 5 683 tis. Kč.

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 ve výši 26 060 tis. Kč k 31. 12. 2016 (23 976 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017
Počet akcií (ks)		2 000		2 000			2 000
Základní kapitál		2 000		2 000			2 000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy		447 913*		447 913*			447 913*
Rozdíly z přecenění majetku a závazků					25 582		25 582
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let		-210 556	129	-210 427		5 241	-215 669
Výsledek hospodaření běžného účetního období		129		-5 241			59 050
Vlastní kapitál		239 486		234 245			318 876

*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací zápisů jednotlivých akcionářů.

Základní kapitál společnosti se skládá z 2 000 kusů listinných akcií na jméno.

Rozdíly z přecenění majetku a závazky plynou ze zaúčtování zajištění nederivátem sníženým o příslušnou hodnotu odložené daně.

Hospodářský výsledek roku 2016 ve výši -5 241 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (zisku) roku 2017 ve výši 59 050 tis. Kč na částečnou úhradu ztráty minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2015, 2016 a 2017 nebyly vypláceny žádné dividendy.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2017
zákonné	0			0			0
ostatní							

Společnost v letech 2015, 2016 a 2017 netvořila žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje v rozvaze závazky vůči akcionářům z titulu dlouhodobých zápůjček. Podrobněji jsou tyto závazky popsány v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

Společnost dále eviduje v rozvaze kauce složené nájemci jako ručení za úhradu 3 měsíců nájemného a s ním spojených služeb, a to ve výši 10 046 tis. Kč k 31. 12. 2017 (9 505 tis. Kč k 31. 12. 2016).

Součástí dlouhodobých závazků jsou dále závazky k úvěrovým institucím ve výši 556 117 tis. Kč podrobněji specifikované v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Kromě běžných obchodních závazků k 31. 12. 2017 ve výši 13 606 tis. Kč (12 305 tis. Kč k 31. 12. 2016) eviduje společnost závazky ze záloh přijatých na úhradu služeb spojených s nájmem za rok 2017 od jednotlivých nájemců. Tyto zálohy budou zúčtovány v první polovině následujícího účetního období a vykazují hodnotu ve výši 18 495 tis. Kč.

Součástí krátkodobých závazků jsou dále závazky k úvěrovým institucím splatné v roce 2017 ve výši 22 012 tis. Kč podrobněji specifikované v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.

K 31. 12. 2017 (31. 12. 2016) neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka, kromě přijatých bankovních úvěrů (odst. 14)

13. DERIVÁTY

Společnost měla uzavřené smlouvy o derivátech, které určila jako deriváty k obchodování. Tyto deriváty byly v průběhu sledovaného období vyřazeny.

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

(tis. Kč)	2017				2016			
	Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota			
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná		
Měnové kontrakty (IRS)	0		0	20 997		-872		
Deriváty celkem			0			-872		

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost eviduje k 31. 12. 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)	2017		2016	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		EURIBOR + marže	22 636		578 129	22 636	576 684
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem			22 636	0	578 129	22 636	576 684
Splátka v následujícím roce			0	0	22 012		20 189
Splátky v dalších letech					556 117		556 495

Výše závazků se splatností delší než 5 let k 31. 12. 2017 činí 17 888 tis. EUR, tj. 456 860 tis. Kč.

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

Úvěr je splatný k datu 31. 1. 2035. Úroková sazba je 3M EURIBOR + 1,95 % p.a.

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2018, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2017. Jedná se jednak o běžné provozní služby, o stavební práce a dále o časové rozlišení úroků z úvěru. Hodnota výdajů příštích období k rozvahovému dni činí 3 389 tis. Kč.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2013 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2013–2017, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2017 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 80 688 tis. Kč.

Společnost nemá k 31. 12. 2017 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

17. ODLOŽENÁ DAŇ

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

Položky odložené daně	31. 12. 2017		31. 12. 2016	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	21 606		17 657	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Přecenění pozemků				
OP k dlouhodobému majetku				
Rezervy				
SWAP				
Zajištění nederivátem		6 001		
Daňová ztráta z minulých let	15 331		23 503	
Celkem	36 937	6 001	41 160	
Netto		30 936		41 160

Společnost v roce 2016 neúčtovala o odložené daňové pohledávce s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

O odložené daňové pohledávce bylo poprvé účtováno v roce 2017 na základě posouzení její realizovatelnosti v souladu s předpokládaným business plánem.

Odložená daň vyplývající ze zajištění nederivátem je účtována na vrub vlastního kapitálu.

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 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 Raiffeisenbank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

19. VÝNOSY

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

	2017		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebytl.prostor	89 035	0	68 542	0
Ostatní provoz.výnosy	950	0	785	0
Výnosy z přecenění derivátů	872	0	9 893	0
Výnosové úroky	0	0	7	0
Ostatní finanční výnosy	1 015	0	311	0
Výnosy celkem	91 872	0	79 538	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2017 je soustředěna na více nájemců podnikajících v různých odvětvích služeb i výroby.

20. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném období obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 3 tis. Kč.

21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2017 a 2016 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. příslušného roku (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Splatnost	2017	2016
PST – Project E, a.s. – zápůjčka	12/2026	50 247	28 030
PST – Project E, a.s. – úrok	02/2017	0	42
GEMO OLOMOUC, s.r.o. – zápůjčka	12/2026	0	22 142
GEMO OLOMOUC, s.r.o. – úrok	02/2017	0	33
Celkem		50 247	50 247

Úroky ze zápůjček jsou od 1. 1. 2015 úročeny sazbou 0,15 % p. a. a mohou být kapitalizovány k jistině. V souvislosti s prodejem podílu došlo ve sledovaném období k úplnému vypořádání zápůjčky od společnosti GEMO OLOMOUC, s.r.o. Veškeré úroky ze zápůjčky od společnosti PST – Project E, a.s., byly zaplacený v období 12/2017.

22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly vynaloženy žádné náklady na výzkum a vývoj.

23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2017	2016
Povinný audit účetní závěrky	45	30
Celkem	45	30

Vybrané významnější položky nákladů (v tis. Kč):	2017	2016
Správa budovy (režie)	5 307	5 419
Marketing	631	747
Správní služby (ostatní)	2 580	1 920
Úroky z úvěru	11 143	14 521
Projektové služby	5 000	10 000

24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2017 zisk ve výši 59 050 tis. Kč, a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 318 876 tis. Kč (viz bod 9). Administrativní budova v majetku společnosti je průběžně obsazována. Společnost jedná s dalšími potenciálními nájemci za účelem dalšího navýšení obsazenosti budovy. Očekává se, že společnost bude i v následujících letech hospodařit se ziskem, kterým budou postupně pokryty ztráty z minulých období.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017 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.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 22. 2. 2018



Radim Passer
předseda představenstva



storaenso

KANCELARIE
K ERONA
3646

ADP

AVA

Unicredit Bank

KANCELARIE

MNO Ziskovacie

KONTAKT

New Karolina Office Development, 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

