2014

VÝROČNÍ ZPRÁVA Office Park Roztyly, a.s.

OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI 04
PŘEDSTAVENSTVO 06
DOZORČÍ RADA 06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA 07
Zhodnocení roku 2014 07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti 07
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE 07
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU 08
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA 09
ZPRÁVA O VZTAZÍCH 11
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 17
KONTAKT 33

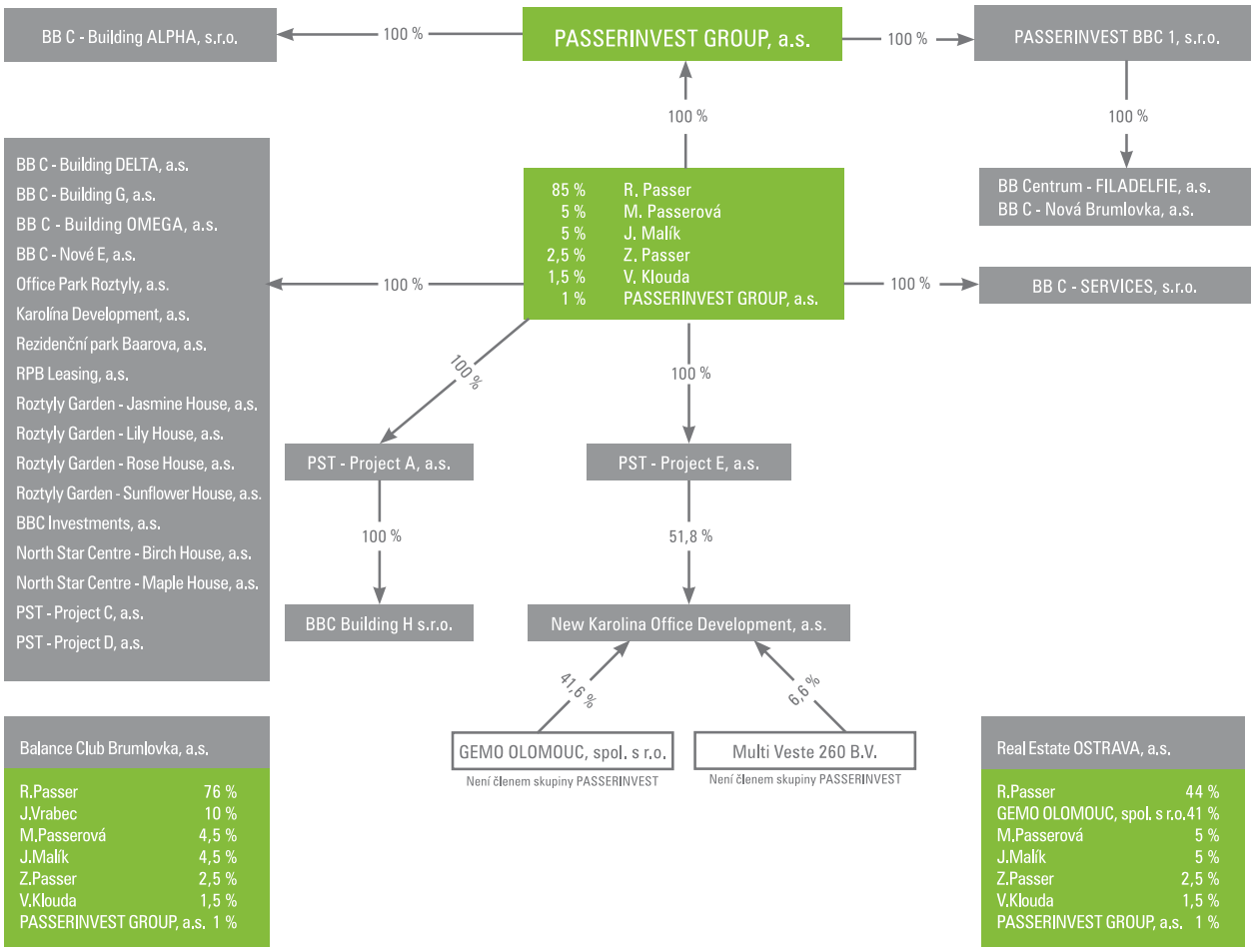
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	Office Park Roztyly, 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 4. května 2006
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 10747
Identifikační číslo:	274 52 751
Základní kapitál:	2 000 tis. Kč
Internet:	www.passerinvest.cz

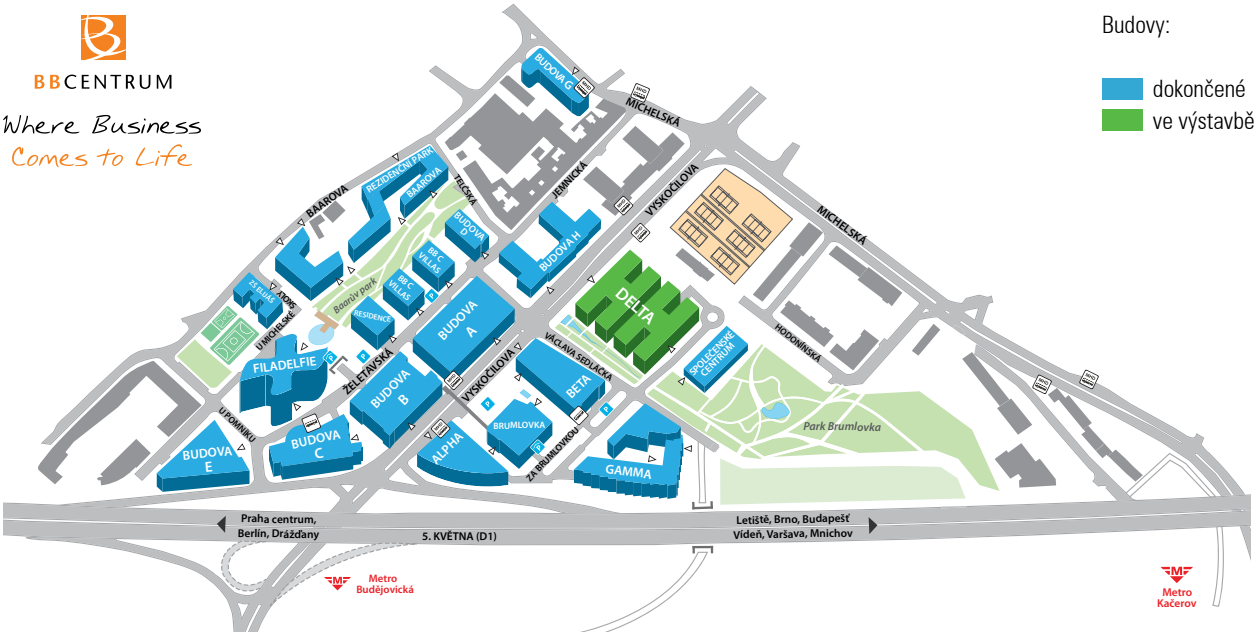
Společnost Office Park Roztyly, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Společnost se zaměřuje především na projekt možného rozvoje v oblasti Praha 11 – Roztyly.

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

Organigram skupiny PASSERINVEST



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



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

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

PŘEDSTAVENSTVO

Radim Passer
Předseda představenstva

Ing. Vladimír Klouda
Člen představenstva

Ing. Martin Unger
Člen představenstva

DOZORČÍ RADA

Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
Předseda dozorčí rady

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2014

Společnost Office Park Roztyly, a.s. dosáhla v roce 2014 záporného výsledku hospodaření ve výši -2 746 tis. Kč (2013: -3 104 tis. Kč). Společnost se věnuje analýze možností rozvoje v oblasti Praha 11 - Roztyly.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2014	2013
Provozní výsledek hospodaření	-2 740	-1 401
Finanční výsledek hospodaření	-6	-1 703
Výsledek hospodaření za účetní období	**-2 746**	**-3 104**

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

V nadcházejícím období se společnost bude soustředit zejména na analýzu dalších možností rozvoje projektu.

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.

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

Informace o pořizování vlastních akcií

Společnost nerealizovala v roce 2014 nákup vlastních akcií.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

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

V Praze dne 29. června 2015

Ing. Vladimír Klouda
člen představenstva

Ing. Martin Unger
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Office Park Roztyly, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 274 52 751
k 31. 12. 2014

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na základě provedeného auditu jsme dne 22. 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 Office Park Roztyly, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Office Park Roztyly, 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 Office Park Roztyly, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Office Park Roztyly, 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, www stránky: http://www.spaudit.cz
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

Výrok auditora

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

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že k datu 31. 12. 2014 cizí zdroje společnosti spolu s časovým rozlišením pasiv přesáhly hodnotu jejích aktiv o 57 950 tis. Kč a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 57 950 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na bod 22 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky."

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Office Park Roztyly, 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 Office Park Roztyly, 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 Office Park Roztyly, a.s. k 31. 12. 2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 29. 6. 2015

AUDITOR - Č. LIC. 340 KA ČR SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

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

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

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“)

OBSAH

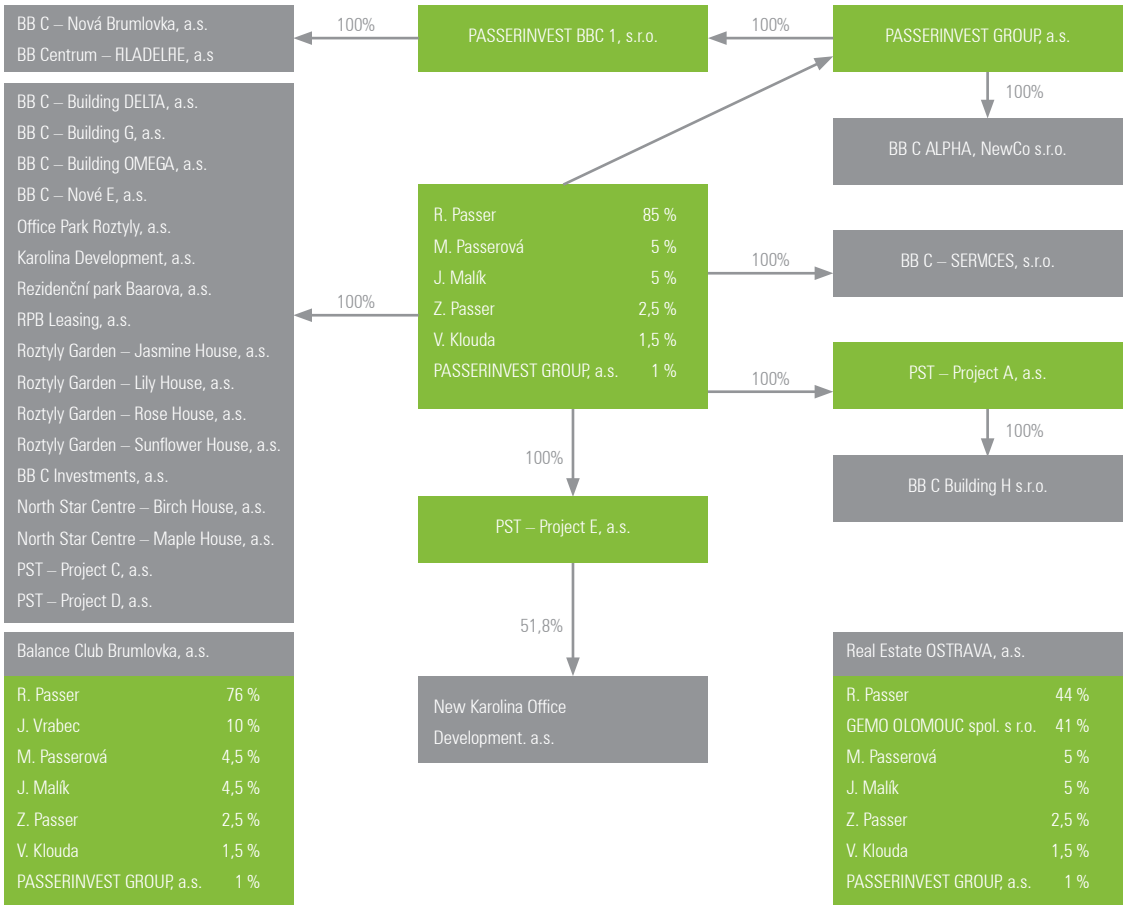
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ 13
   1.1 PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST 13
   1.2 OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM 14
2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ 14
3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI 14
4. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU 14
5. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI 14
6. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBĚ) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK 15
7. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI 15
8. OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ 16
9. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ 16

1. Informace o společnosti

Obchodní firma:	Office Park Roztyly, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	274 52 751
	Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10747
Základní kapitál společnosti činí:	2.000.000,- Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku:	4. 5. 2006
(dále jen „Společnost")	

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2014



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

a) 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.;
b) dne 11. 11. 2014 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnost BBC Alpha NewCo, s.r.o.;
c) dne 16. 10. 2014 došlo k změně právní formy u společnosti PASSERINVEST BBC 1 z a.s. na s.r.o.;
d) dne 4. 11. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. od původních společníků 100% obchodní podíl na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.;
e) 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);
f) dne 19. 12. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. od původních akcionářů 100% akcionářský podíl na BB Centrum – FLADELFIE, a.s.;
g) dne 19. 12. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. od původních akcionářů 100% akcionářský podíl na společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s.

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

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

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

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

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli projektové společnosti, která vlastní pozemky v rámci BB Centra. Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti

Přímo ovládající (vlivnou) osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, jakožto majoritní společník s 85% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

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

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.
Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách popř. množství.

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 orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 4. 3. 2014.

2. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřený mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 31. 12. 2014.

c) **plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014**
Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.

d) **ostatní plnění v účetním období roku 2014**
1. Plnění ve formě odměny za výkon funkce statutárního orgánu Společnosti na základě Smlouvy o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 4. 3. 2014.

5. Právní vztahy mezi propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

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

a) **smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014**

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012.

2. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi Společností (odběratel) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 15. 5. 2006.

3. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 18. 4. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.

4. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 19. 4. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.

5. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 18. 4. 2013 a 19. 4. 2014, uzavřený mezi Společností (dlužník) a PST (věřitel) dne 20. 6. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.

6. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 21. 11. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.

b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014**

1. Smlouva o zápůjčce, uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 6. 8. 2014, se splatností nejpozději do 31. 12. 2023.

c) **plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014**

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.

d) **ostatní plnění v účetním období roku 2014**

1. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2014 (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v prosinci 2014.

2. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za leden až září roku 2014 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).

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

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

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

Propojené společnosti jsou z převážné části sesterskými společnostmi ovládanými stejnou ovládající (vlivnou osobou), a to panem Radimem Passerem jakožto přímým majoritním akcionářem s akciovým podílem 85% (výjimky jsou shrnuty v části 1. této zprávy o vztazích). V obecné rovině tato struktura umožňuje, aby v případě nutnosti sesterské společnosti napomohly k řešení případných dočasných hospodářských obtíží jiné sesterské společnosti, avšak současně minimalizuje některá finanční rizika, jako např. riziko úpadku některého člena skupiny a jeho vlivu na ostatní členy skupiny a s tím související riziko finanční nestability. Tato struktura tak vylučuje riziko úplné závislosti sesterské společnosti na skupině, avšak současně umožňuje dosažení některých synergických účinků, např. úspory nákladů na marketing, řízení, apod. Teoretickou nevýhodou takové struktury oproti 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.

8. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 5. žádné informace o cenách popř. množství.

9. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 17. března 2015

Ing. Vladimír Klouda
člen představenstva

Ing. Martin Unger
člen představenstva

2014

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

OBSAH

ROZVAHA 19
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY 22
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE 25
1. PORS SPOLEČNOSTI 25
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 25
3. ÚČETNÍ METODY 26
   a) Dlouhodobý nehmotný majetek 26
   b) Dlouhodobý hmotný majetek 26
   c) Finanční majetek 26
   d) Pohledávky 26
   e) Vlastní kapitál 27
   f) Cizí zdroje 27
   g) Použití odhadů 27
   h) Účtování výnosů a nákladů 27
   i) Daň z příjmů 27
   j) Následné události 27
   k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období 27
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK 28
   a) Dlouhodobý nehmotný majetek 28
   b) Dlouhodobý hmotný majetek 28
   c) Dlouhodobý finanční majetek 28
5. POHLEDÁVKY 28
6. OPRAVNÉ POLOŽKY 28
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK 28
8. OSTATNÍ AKTIVA 29
9. VLASTNÍ KAPITÁL 29
10. REZERVY 29
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY 29
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY 29
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI 30
14. OSTATNÍ PASIVA 30
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ 30
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE 30
17. VÝNOSY 30
18. OSOBNÍ NÁKLADY 30
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH 30
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ 31
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY 31
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ 31
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 31

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení		AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
		AKTIVA CELKEM	188 120	-618	187 502	185 456
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.		Dlouhodobý majetek	187 173	-618	186 555	182 824
B. I.		Dlouhodobý nehmotný majetek				
B. I.	1.	Zřizovací výdaje				
	2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
	3.	Software				
	4.	Ocenitelná práva				
	5.	Goodwill				
	6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
	7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.		Dlouhodobý hmotný majetek	187 173	-618	186 555	182 824
B. II.	1.	Pozemky	114 395		114 395	114 395
	2.	Stavby	1 410	-441	969	1 022
	3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	177	-177		
	4.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
	5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
	6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
	7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	71 191		71 191	67 407
	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	947		947	2 618
C. I.		Zásoby				
C. I.	1.	Materiál				
	2.	Nedokončená výroba a polotovary				
	3.	Výrobky				
	4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
	5.	Zboží				
	6.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.		Dlouhodobé pohledávky				
C. II.	1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
	2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3.	Pohledávky - podstatný vliv				
	4.	Pohledávky za společníky				
	5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
	6.	Dohadné účty aktivní				
	7.	Jiné pohledávky				
	8.	Odložená daňová pohledávka				
C. III.		Krátkodobé pohledávky	332		332	217
C. III.	1.	Pohledávky z obchodních vztahů	78		78	
	2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3.	Pohledávky - podstatný vliv				
	4.	Pohledávky za společníky				
	5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6.	Stát - daňové pohledávky	254		254	217
	7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy				
	8.	Dohadné účty aktivní				
	9.	Jiné pohledávky				
C. IV.		Krátkodobý finanční majetek	615		615	2 401
C. IV.	1.	Peníze	40		40	40
	2.	Účty v bankách	575		575	2 361
	3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.		Časové rozlišení				14
D. I.	1.	Náklady příštích období				14
	2.	Komplexní náklady příštích období				
	3.	Příjmy příštích období				

Označení		PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
		PASIVA CELKEM	187 502	185 456
A.		Vlastní kapitál	-57 950	-55 205
A. I.		Základní kapitál	2 000	2 000
A. I.	1.	Základní kapitál	2 000	2 000
	2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
	3.	Změny základního kapitálu		
A. II.		Kapitálové fondy		
A. II.	1.	Ažio		
	2.	Ostatní kapitálové fondy		
	3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
	4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací		
	5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací		
	6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		
A. III.		Fondy ze zisku		
A. III.	1.	Rezervní fond		
	2.	Statutární a ostatní fondy		
A. IV.		Výsledek hospodaření minulých let	-57 204	-54 101
A. IV.	1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2.	Neuhrazená ztráta minulých let	-57 204	-54 101
	3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-2 746	-3 104
	2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		
B.		Cizí zdroje	245 452	240 661
B. I.		Rezervy	2 750	
B. I.	1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
	2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
	3.	Rezerva na daň z příjmů		
	4.	Ostatní rezervy	2 750	
B. II.		Dlouhodobé závazky	242 285	240 285
B. II.	1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	242 090	240 090
	3.	Závazky - podstatný vliv		
	4.	Závazky ke společníkům	195	195
	5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6.	Vydané dluhopisy		
	7.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
	8.	Dohadné účty pasivní		
	9.	Jiné závazky		
	10.	Odložený daňový závazek		
B. III.		Krátkodobé závazky	417	376
B. III.	1.	Závazky z obchodních vztahů	417	376
	2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3.	Závazky - podstatný vliv		
	4.	Závazky ke společníkům		
	5.	Závazky k zaměstnancům		
	6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
	7.	Stát - daňové závazky a dotace		
	8.	Krátkodobé přijaté zálohy		
	9.	Vydané dluhopisy		
	10.	Dohadné účty pasivní		
	11.	Jiné závazky		
B. IV.		Bankovní úvěry a výpomoci		
B. IV.	1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		
	2.	Krátkodobé bankovní úvěry		
	3.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.		Časové rozlišení		
C. I.	1.	Výdaje příštích období		
	2.	Výnosy příštích období		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení			Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.		Tržby za prodej zboží		
A.		Náklady vynaložené na prodané zboží		
+		Obchodní marže		
II.		Výkony	261	256
II.	1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	261	256
	2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti		
	3.	Aktivace		
B.		Výkonová spotřeba	181	1 192
B.	1.	Spotřeba materiálu a energie		13
	2.	Služby	181	1 179
+		Přidaná hodnota	80	-936
C.		Osobní náklady	6	9
C.	1.	Mzdové náklady		
	2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	6	8
	3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		1
	4.	Sociální náklady		
D.		Daně a poplatky	12	12
E.		Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	52	444
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	2 750	
IV.		Ostatní provozní výnosy		
H.		Ostatní provozní náklady		
V.		Převod provozních výnosů		
I.		Převod provozních nákladů		
*		Provozní výsledek hospodaření	-2 740	-1 401

Označení			Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
VI.		Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.		Prodané cenné papíry a podíly		
VII.		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		
VII.	1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
	2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
	3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
VIII.		Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.		Náklady z finančního majetku		
IX.		Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.		Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		
M.		Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.		Výnosové úroky		
N.		Nákladové úroky		1 698
XI.		Ostatní finanční výnosy		
O.		Ostatní finanční náklady	6	5
XII.		Převod finančních výnosů		
P.		Převod finančních nákladů		
*		Finanční výsledek hospodaření	-6	-1 703
Q.		Daň z příjmů za běžnou činnost		
Q.	1.	- splatná		
	2.	- odložená		
**		Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-2 746	-3 104
XIII.		Mimořádné výnosy		
R.		Mimořádné náklady		
S.		Daň z příjmů z mimořádné činnosti		
S.	1.	- splatná		
	2.	- odložená		
*		Mimořádný výsledek hospodaření		
T.		Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***		Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-2 746	-3 104
****		Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-2 746	-3 104

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Popis společnosti

Office Park Roztyly, a.s. (dále jen „společnost") je akciová společnost, která vznikla dne 4. 5. 2006 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 27452751. Hlavním předmětem činnosti je:

- velkoobchod,
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- realitní činnost,
- zprostředkování obchodu a služeb,
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví,
- reklamní činnost a marketing,
- technické činnosti v dopravě
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- správa a údržba nemovitostí
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 6.3.2014)

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 4. 3. 2014 byli z dozorčí rady odvoláni pánové Jakub Hlavička, Petr Dobuš a Tomáš Karč. Na jejich místo byl jmenován pan Tomáš Zimčík. Tyto skutečnosti byly do OR zapsány dne 6. 3. 2014.

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2013:

Představenstvo

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

Dozorčí rada

- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (předseda)

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

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

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost v roce 2014 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31.12.2014 nevlastní.

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

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

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) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

i) 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.

j) 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.

k) 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
Celkem 2014	0	0	0	0	0
Celkem 2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Oprávky:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	114.395	0	0	0	114.395
Stavby	1.410	0	0	0	1.410
Inventář	177	0	0	0	177
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	67.407	3.784	0	0	71.191
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Celkem 2014	183.389	3.784	0	0	187.173
Celkem 2013	**188.147**	**39.812**	**44.570**	0	**183.389**

Oprávky:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	114.395
Stavby	-388	-53	0	0	0	-441	0	969
Inventář	-177	0	0	0	0	-177	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	71.191
Celkem 2014	-565	-53	0	0	0	-618	0	186.555
Celkem 2013	**-10.545**	**-444**	**44.570**	**0**	**-34.096**	**-3.018**	**0**	**182.824**

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost k 31. 12. 2014 (k 31. 12. 2013) žádný finanční majetek nevlastnila, ani žádný v průběhu sledovaného období nepořídila.

5. Pohledávky

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

6. Opravné položky

Společnost netvořila k 31. 12. 2014 žádné opravné položky.

7. Krátkodobý finanční majetek

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

8. Ostatní aktiva

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

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

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

9. Vlastní kapitál

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

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014
Počet akcií	200	0	0	200	0	0	200
Základní kapitál	2.000	0	0	2.000	0	0	2.000
Emisní ážio	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0	0	0	0	0
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní fondy	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	-45.524	0	-8.577	-54.101	0	-3.104	-57.204
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-8.577			-3.104			-2.746
Vlastní kapitál	**-52.101**			**-55.205**			**-57.950**

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů kmenových akcií v listinné podobě na jméno.

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

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –8.577 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši –3.104 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 -2.746.178,23 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	2.750	0	2.750
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost v letech 2012, 2013 netvořila žádné rezervy. V roce 2014 byla vytvořena rezerva ve výši 2.750 tis.Kč. Jedná se o rezervu na případnou smluvní pokutu v případě odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí na nákup pozemku v katastru Praha – Chodov (územní část Roztyly). Uzavření finální kupní smlouvy je závislé na schválení územního plánu Hl.m. Prahy.

11. Dlouhodobé závazky

Společnost přijala od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. dlouhodobé půjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách".

12. Krátkodobé závazky

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

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

13. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost k 31. 12. 2014 neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz odstavec „Informace o spřízněných osobách").

14. 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. V roce 2014 nebylo o těchto pasivech účtováno.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2014 ani 2013 účtováno.

15. 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 10.864 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.

16. 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.

17. Výnosy

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

	2013		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	256	0	261	0
Výnosy celkem	**256**	**0**	261	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví reklamy.

18. Osobní náklady

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 6 tis. Kč a 8 tis. Kč.

19. Informace o spřízněných osobách

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

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

Spřízněná osoba	Termín/Lhůty splatnosti	2013	2014
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31.12.2022	237.315	239.315
Radim Passer	31.12.2022	2.550	2.550
Ing. Jan Malík	31.12.2022	150	150
Marie Passerová	31.12.2022	150	150
Zbyněk Passer	31.12.2022	75	75
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	45	45
Celkem		240.285	242.285

20. Výdaje na výzkum a vývoj

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

21. Významné položky výkazu zisku a ztráty

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

Služby	2013	2014
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	**20**	20

Jedinou významnější položkou nákladů (kromě rezervy viz odst.10) jsou odpisy hmotného majetku ve výši 52 tis. Kč za rok 2013 (444 tis. Kč za rok 2013) a dále režie (péče o pozemky) – 133 tis. Kč v roce 2014 (110 tis. Kč v 2013).

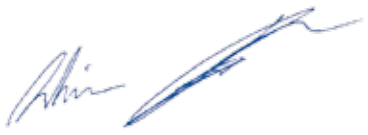
22. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 2.746 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 57.950 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se 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. Očekává se, že společnost začne s výstavbou projektu kancelářské budovy okolo roku 2017 a v následujících letech začne realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2014 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

23. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni trvání

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 12. května 2015



Radim Passer
Předseda představenstva

KONTAKT

Office Park Roztyly, a.s.
BB Centrum, Budova FILADELFIE
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
Fax: +420 222 515 521
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz

Office Park Roztyly, a.s.