



**VÝROČNÍ ZPRÁVA
PASSERINVEST FINANCE, A.S.**

2020



OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
VALNÁ HROMADA	06
PŘEDSTAVENSTVO	07
DOZORČÍ RADA	08
VÝBOR PRO AUDIT	09
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	10
Historie Společnosti a zhodnocení sledovaného období	10
Corporate governance	14
Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti	15
Mimořádné události	16
Další nefinanční informace	16
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	17
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	18
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	23
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	30
KONTAKT	47



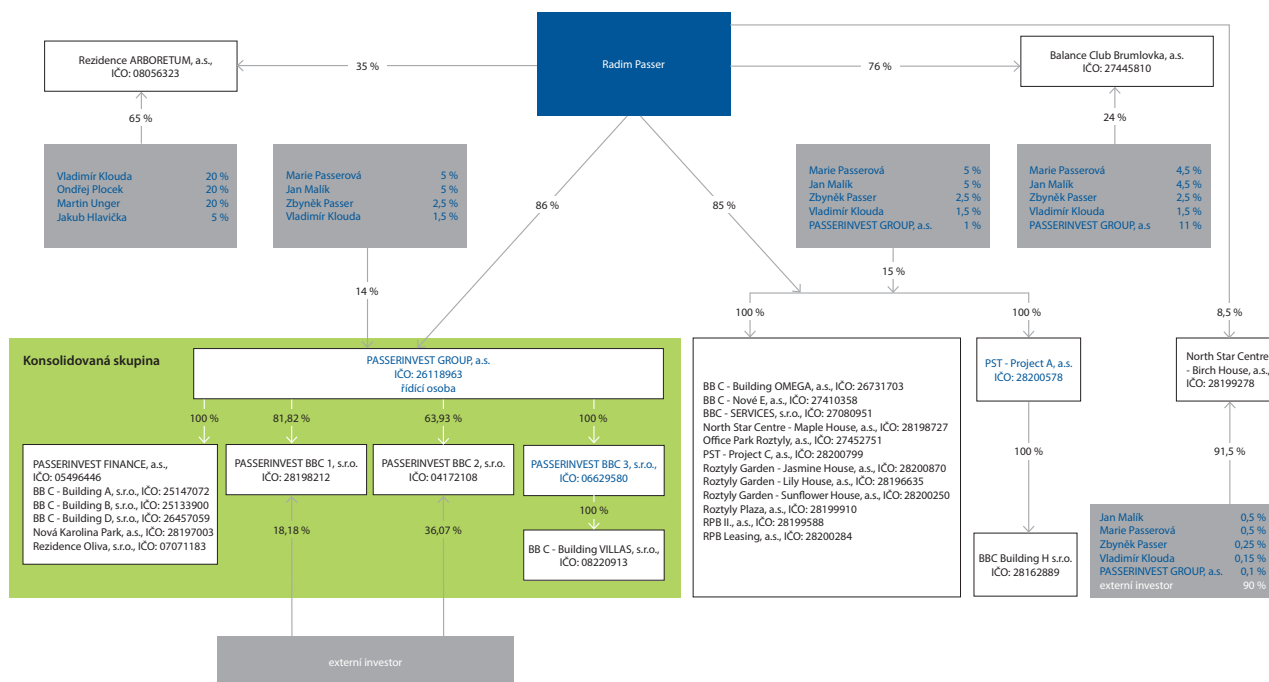
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále jen „Společnost“)
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Datum vzniku: 20. 10. 2016
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B, vložka 21947
 Identifikační číslo: 054 96 446
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz
 LEI: 315700IQN80JFRRV3L05

PASSERINVEST FINANCE, a.s., je projektovou společností Koncernu PASSERINVEST. Společnost byla založena za účelem vnitropodnikového financování Koncernu, který sdružuje ryze české projektové firmy ovládané Radimem Passerem.

Koncern PASSERINVEST si vybudoval dobré jméno především svým seriózním přístupem, otevřeností a transparentností. Koncern byl založen v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





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

Mezi klienty Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti:

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



VALNÁ HROMADA

Společnost má dualistický systém vnitřní struktury. Orgány Společnosti jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Valná hromada má ve své působnosti tyto činnosti:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu nebo o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání člena dozorčí rady,
- schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o úhradě ztráty,
- schválení smlouvy o výkonu funkce včetně jejích změn,
- schválení jiných plnění ve prospěch osoby, která je členem voleného orgánu, a osob jí blízkých podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
- rozhodnutí o podání žádosti o přijetí účastnických cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o jejich vyřazení z obchodování,
- udělování zásad dozorčí radě,
- udělování souhlasu s činností, která spadá pod zákaz konkurence, členovi představenstva a členovi dozorčí rady,
- ostatní činnosti dle stanov a platné legislativy.

Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni, a to osobně, v zastoupení či s využitím technických prostředků, akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů všech akcionářů, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší většinu. Společnost má jen jediného akcionáře a působnost valné hromady vykonává tento jediný akcionář.



PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva

Pan Radim Passer se narodil 29. 9. 1963 a funkci předsedy představenstva vykonává od 20. 10. 2016. Pracovní adresa předsedy představenstva je Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Pan Radim Passer dále působí jako CEO (Chief Executive Officer / výkonný ředitel) a předseda představenstva společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Pan Radim Passer studoval na stavební fakultě Českého vysokého učení technického v Praze a podnikat začal v roce 1991. Založil developerskou společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která je zejména spojena s úspěšným projektem BB Centrum, administrativním a multifunkčním areálem v Praze 4. Tento projekt získal řadu prestižních ocenění a patří mezi významné kancelářské areály v České republice. Kromě podnikání se Radim Passer věnuje charitativním projektům, je mj. zakladatelem občanského sdružení MARANATHA z.s.

Pan Radim Passer působí i v orgánech dalších společností Koncernu PASSERINVEST v pozici jednatele či předsedy představenstva a současně jako společník či akcionář (viz organigram Koncernu PASSERINVEST).

Mimo Koncern PASSERINVEST pan Radim Passer působí v následujících entitách: S INVESTMENT, s.r.o., (jednatel), S-LEASING, s.r.o., (jednatel), Rezidence Oliva, s.r.o., (společník a jednatel), BB C - Maranatha, s.r.o., (jednatel), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., (akcionář a předseda představenstva), Maranatha z.s. (předseda výboru) a „Nadační fond na realizaci objektu k poctě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny“ (člen dozorčí rady).

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, který jedná jejím jménem. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada Společnosti. Funkční období člena představenstva je 10 let. Představenstvo Společnosti může mít jednoho nebo tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má představenstvo Společnosti jednoho člena. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami Společnosti vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení včetně řádného vedení účetnictví Společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami Společnosti. Členové představenstva se vždy účastní valné hromady.

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

Pan Tomáš Zimčík se narodil 9. 9. 1981 a funkci předsedy dozorčí rady vykonává od 20. 10. 2016. Pracovní adresa předsedy dozorčí rady je Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Tomáš Zimčík absolvoval paralelně obor Podniková ekonomika a management na Vysoké škole ekonomické v Praze a Management tělesné výchovy a sportu na Univerzitě Karlově v Praze. Nejprve pracoval ve společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o., kde své působení ukončil jako Audit Senior. Od roku 2012 působí ve společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., jako vedoucí controllingu a asset managementu a od roku 2014 také jako jediný člen a předseda dozorčí rady akciových společností v Koncernu PASSERINVEST (viz organigram Koncernu PASSERINVEST).

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnost Společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let. Dozorčí rada má jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má dozorčí rada Společnosti jednoho člena.

Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami Společnosti nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů Společnosti a kontrolovat soulad činnosti Společnosti se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhradu ztráty.



VÝBOR PRO AUDIT

Emitent zřídil Výbor pro audit („Výbor“) s účinností od 11. 4. 2018. Do doby jmenování členů Výboru pro audit vykonávala tuto funkci dozorčí rada Společnosti. Výbor pro audit má tři odborně způsobilé členy, z toho dva nezávislé.

Ing. Jiří Medřický, předseda Výboru pro audit (nezávislá osoba)

Ing. Jakub Hlavička, člen Výboru pro audit

Ing. Vít Vagner, člen Výboru pro audit (nezávislá osoba)

Postavení a působnost Výboru pro audit:

Hlavním účelem Výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly. Dále Výbor pro audit odpovídá za dohled nad procesem řízení rizik.

Aniž jsou dotčeny povinnosti členů představenstva a dozorčí rady Společnosti, člen Výboru pro audit vykonává zejména tyto činnosti:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly a systému řízení rizik Společnosti,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky Společnosti,
- doporučuje auditora dozorčí radě Společnosti jako kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora či auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb poskytovaných Společnosti statutárním auditorem a auditorskou společností,
- sleduje proces povinného auditu Společnosti.

Členy Výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

Členům Výboru pro audit byly ve sledovaném období vyplaceny odměny dle uzavřených smluv.



ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Historie Společnosti a zhodnocení období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Společnost byla založena podle práva České republiky jako akciová společnost na dobu neurčitou svým jediným zakladatelem, společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČO 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6173, zakladatelskou listinou (N 933/2016, NZ 1170/2016) ze dne 17. 10. 2016. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20. 10. 2016.

Společnost má ve stanovách jako předmět podnikání zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Společnost žádnou z těchto činností k datu výroční zprávy aktivně nevykonává. Hlavní činností Společnosti je poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití finančních prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů.

Společnost se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Základní kapitál Společnosti je 2 000 tis. Kč a byl splacen v plné výši. Při vzniku Společnosti byl její základní kapitál rozvržen na 200 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů ve Společnosti je 200. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie nebyly vydány. Práva a povinnosti spojené se shora uvedenými akciemi jsou upraveny příslušnými ustanoveními stanov Společnosti ze dne 17. 10. 2016 a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích a zahrnují zejména právo na dividendu, tedy právo na podíl na zisku, právo účastnit se valné hromady a hlasovat na ní a vkladovou povinnost.

Jediným akcionářem Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Majoritním akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., je pan Radim Passer, který vlastní 86 % veškerých akcií. Dalšími akcionáři jsou paní Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5 % akcií, pan Ing. Jan Malík, jenž vlastní 5 % akcií, pan Zbyněk Passer, jenž vlastní 2,5 % akcií, a pan Ing. Vladimír Klouda, jenž vlastní 1,5 % akcií. Společnost si není vědoma žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Společností.

Společnost v roce 2017 úspěšně zrealizovala emisi dluhopisů a následně efektivně využívá získané prostředky v souladu s emisními podmínkami k dosažení cílů Koncernu PASSERINVEST.

Ve vazbě na emisi dluhopisů vyhotovila Společnost k 6. 3. 2017 prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů, který byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 5,25 % p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1 500 000 000 Kč, s možností navýšení až do 2 250 000 000 Kč, splatné v roce 2023. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s., v České republice. Obchodování s dluhopisy bylo zahájeno dnem emise 31. 3. 2017. Ručitelem emise dluhopisů je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Emitentovi dluhopisů nebyl přidělen rating.

K datu 31. 3. 2017 byly v této souvislosti načerpány finanční prostředky ve výši 2 000 000 000 Kč, které jsou dále poskytovány formou zápůjček v rámci Koncernu na financování nových projektů. Podrobnější informace k uvedeným zápůjčkám jsou uvedeny v účetní závěrce.

Práva a povinnosti plynoucí z dluhopisů upravují emisní podmínky dluhopisů.

S dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke dnům výplaty úroků. S dluhopisy je dále spojeno právo žádat v případech porušení povinnosti předčasné splacení dluhopisů. S dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. emisními podmínkami.

Emitent je oprávněn za podmínek stanovených emisními podmínkami dluhopisy předčasně splatit, avšak ne dříve než k datu následujícímu čtyři roky po datu emise.

Emitent a ručitel jsou po dobu trvání dluhů z dluhopisů povinni nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent a ručitel jsou rovněž povinni dodržovat určité finanční ukazatele a omezení, konkrétně úroveň zadlužení na konsolidované bázi, omezení výplat akcionářům, výše vlastního kapitálu na konsolidované bázi či minimální objem příjmů z nájemného.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům emitenta zajištěným ručením ze strany ručitele (jak je definován níže), s výjimkou těch dluhů emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Dluhopisy jsou zajištěny ručením ze strany společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173 (dále jen „Ručitel“).

K datu 31. 3. 2017 byly v této souvislosti načerpány finanční prostředky ve výši 2 000 000 000 Kč, které jsou dále poskytovány formou zápůjček v rámci Koncernu na financování nových projektů. Podrobnější informace k uvedeným zápůjčkám jsou uvedeny v účetní závěrce.

V závěru roku 2017 byl poskytnut dobrovolný příspěvek do ostatních kapitálových fondů ze strany jediného akcionáře ve výši 5 000 tis. Kč za účelem dočasného posílení vlastního kapitálu Společnosti.

Společnost má pouze jeden základní segment podnikání, jímž jsou finanční služby v rámci Koncernu PASSERINVEST. Jediným zdrojem jsou výše zmíněné načerpané finanční prostředky z emise dluhopisů, které jsou následně distribuovány formou zápůjček jednotlivým společnostem Koncernu na konkrétní provozní či rozvojové projekty. Úroková sazba z emise dluhopisů činí 5,25 % p.a., sazba pro interní zápůjčky činí 5,88 % p.a. Marže pokrývá náklady emise a běžné provozní náklady. Jiné obchodní aktivity Společnost neprovozuje.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., hospodařila za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 s účetní ztrátou ve výši -76 tis. Kč (minulé období zisk ve výši 481 tis. Kč). Společnost vykazuje k datu 31. 12. 2020 kladnou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 5 615 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31. 12. 2019 ve výši 5 691 tis. Kč došlo ke snížení o 76 tis. Kč vlivem zmíněného výsledku hospodaření za sledované období.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	01–12/2020	01–12/2019
Provozní výsledek hospodaření	-391	-393
Finanční výsledek hospodaření	315	874
Úplný výsledek celkem za účetní období	-76	481

Výsledek hospodaření za sledované období ovlivňují zejména následující parametry:

Provozní výsledek hospodaření

Společnost nemá žádné provozní výnosy. Provozní náklady ve výši 391 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu Společnosti a odměny členům Výboru pro audit.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 182 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2019. Žádné jiné služby nebyly ve sledovaném období ze strany statutárních auditorů poskytnuty.

Finanční výsledek hospodaření

Vzhledem k povaze Společnosti se zásadní položky hospodaření soustřeďují do finanční oblasti. Jediným výnosem Společnosti jsou výnosové úroky ve výši 114 493 tis. Kč představující úroky z vnitroskupinových zápůjček vůči partnerům v rámci Koncernu (PASSERINVEST GROUP, a.s., Office Park Roztyly, a.s., RPB II., a.s., BB C - Building B, s.r.o., Roztyly Plaza, a.s., BB C - SERVICES, s.r.o., BBC Building H, s.r.o., BB C - Building VILLAS, s.r.o., Rezidence ARBORETUM, a.s., Rezidence Oliva, s.r.o. a Balance Club Brumlovka, a.s.). Uvedené zápůjčky slouží k novým podnikatelským záměrům, zejména nákupu nových pozemků a na přípravné činnosti související s plánovanou výstavbou nových objektů, případně k doplnění finančních prostředků nad rámec přijatých bankovních úvěrů. V celkové hodnotě výnosových úroků jsou dále obsaženy úroky z bankovních účtů ve výši 127 tis. Kč. Nákladové úroky ve výši 105 000 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Ostatní finanční náklady ve výši 9 178 tis. Kč představují zejména amortizované poplatky související s emisí dluhopisů, poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

Finanční výsledek hospodaření ve výši 315 tis. Kč představuje zisk z rozdílu úrokových sazeb snížený o roční podíl nákladů emise.

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 40 505 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Společnosti se stabilně pohybuje kolem nulové hodnoty a nemá žádné zásadní výkyvy. Společnost je schopna hradit své závazky v plném rozsahu a v požadovaných termínech. Stávající nastavení ekonomických parametrů Společnosti podporuje předpoklad, že Společnost bude i v následujících obdobích vykazovat v celoročních hodnotách mírně ziskové či ztrátové hospodaření a vlivem tohoto hospodaření bude i hodnota vlastního kapitálu stabilní bez větších meziročních pohybů.

Společnost průběžně poskytuje prostředky získané z emise dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování ostatním společnostem z Koncernu PASSERINVEST.

Jedná se zejména o následující tituly:

- nákup 100% podílu na společnosti BB C - Building VILLAS, s.r.o., prostřednictvím společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.,
- nákup 100% podílu na společnosti Roztyly Investments, s.r.o., prostřednictvím společnosti Roztyly Garden - Rose House, a.s., (k rozvahovému dni po fúzi obou společností uváděno pod firmou Roztyly Plaza, a.s.),
- rekonstrukce Náměstí Brumlovka prostřednictvím společnosti BB C - SERVICES, s.r.o.,
- příprava na stavbu multifunkčního objektu HILA prostřednictvím společnosti BBC Building H s.r.o.,
- refinancování bankovního úvěru ve společnosti BBC Investments, a.s., (k rozvahovému dni po fúzi uváděno pod nástupnickou společností RPB II., a.s.),
- vypořádání interních zápůjček původních vlastníků v rámci pořízení podílu na společnosti BB C - Building VILLAS, s.r.o.,
- splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, vydaných společností PASSERINVEST GROUP, a.s.,
- refinancování vlastních zdrojů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., vložených do akvizic společností BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., a BB C - Building D, s.r.o.,
- navýšení hodnoty ostatních kapitálových fondů ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a následný interní prodej společnosti BB C - Building G, a.s.,
- nákup nových pozemků do společnosti Office Park Roztyly, a.s.,
- nákup bytového domu do společnosti RPB II., a.s.,
- dokoupení podílu na společnosti Nová Karolina Park, a.s., od externího vlastníka prostřednictvím společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.,
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence ARBORETUM,
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence Oliva,
- zajištění spolufinancování komplexní rekonstrukce fit centra prostřednictvím společnosti Balance Club Brumlovka, a.s.

Popis projektů financovaných z vnitroskupinových zápůjček od PASSERINVEST FINANCE

Meziroční srovnání poskytnutých vnitroskupinových zápůjček

Společnost	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	443 000	492 500	-49 500
Office Park Roztyly, a.s.	215 000	180 000	+35 000
RPB II., a.s.	71 000	82 000	-11 000
BB C - Building B, s.r.o.	94 000	223 000	-129 000
BB C - Building B, s.r.o.	25 000	11 500	+13 500
Roztyly Plaza, a.s.	360 000	321 000	+39 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	100 000	75 000	+25 000
BBC Building H s.r.o.	30 000	25 000	+5 000
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	300 000	300 000	0
Rezidence ARBORETUM, a.s.	235 000	200 000	+35 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	40 000	35 000	+5 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	32 000	0	+32 000
Celkem	1 945 000	1 945 000	0

Společnost eviduje poskytnuté zápůjčky výhradně v rámci Koncernu PASSERINVEST. Celková hodnota vnitroskupinových zápůjček je od roku 2017 konstantní, tj. ve výši 1 945 000 tis. Kč. Mění se pouze struktura zápůjček dle potřeb společností Koncernu. Celková výše zápůjček je regulována stavem na společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Společnosti přijímající zápůjčky lze rozdělit do 3 základních bloků:

1. Budovy určené k pronájmu (BB C - Building B, s.r.o., BB C - Building VILLAS, s.r.o.)

Obě budovy jsou součástí multifunkčního komplexu budov BB Centrum v Praze 4.

Budova B prošla v letech 2019-2020 komplexní rekonstrukcí a v současné době je již z větší části pronajata. Finanční prostředky ze zápůjček zde byly použity jako doplňkové financování k bankovnímu úvěru po dobu rekonstrukce.

Budova VILLAS byla v roce 2018 pořízena jako zpětný nákup do Koncernu PASSERINVEST. Zápůjčkou bylo financováno pořízení 100% podílu na společnosti. Následně proběhla částečná rekonstrukce objektů a budova je nyní zcela obsazena. V průběhu roku 2021 je připravována fúze uvedených společností spolu s dalšími dvěma společnostmi v Koncernu do nástupnické společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. Cílem fúze je zjednodušení organizační struktury, úspora nákladů a následné refinancování stávajících bankovních úvěrů s významným navýšením úvěrové částky. Z tohoto navýšení je pak předpokládáno splacení výše uvedených vnitroskupinových zápůjček. Meziroční snížení zápůjček u společnosti BB C - Building B, s.r.o., souvisí s posílením vlastního kapitálu prostřednictvím příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany jediného společníka a následným splacením části zápůjček z tohoto zdroje. Účelem bylo nastavení vyváženého poměru mezi vlastními a cizími zdroji.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem nedochází u uvedených společností k pochybnostem o splacení vnitroskupinových zápůjček.

2. Developerské projekty – lokalita BB Centrum Praha 4 – Michle

Příprava a realizace developerských projektů v různých stádiích vývoje se odehrává ve společnostech BB C - SERVICES, s.r.o., Rezidence Oliva, s.r.o., BBC Building H s.r.o., RPB II., a.s., a Balance Club Brumlovka, a.s.

Společnost BB C - SERVICES, s.r.o., se zabývá v rámci BB Centra provozem garáží, parkovišť, ale zejména údržbou venkovních ploch a zeleně. Postupně navyšování zápůjčky bylo použito zejména na rekonstrukci ulice Želetavská za účelem zkvalitnění okolí nově rekonstruované Budovy A a Budovy B. Od této akce si Koncern slibuje, že mimo jiné napomůže dlouhodobému udržení téměř plné obsazenosti budov v BB Centru.

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o., realizuje bytový projekt na okraji BB Centra o 72 bytových jednotkách různé velikosti. Součástí je i komplex služeb, mateřská škola a napojení na přilehlý park. Začátkem roku 2021 byly započaty stavební práce. Dokončení je předpokládáno do konce roku 2022. V průběhu stavebních prací je předpoklad průběžného navyšování zápůjčky. Zápůjčka bude splacena z příjmů z prodeje bytových jednotek.

Společnost BBC Building H s.r.o., zajišťuje realizaci multifunkčního komplexu HILA v rámci BB Centra. Po demolici původních objektů a přehodnocení původního projektu je připraven pozemek ke stavbě. Zápůjčka bude splacena v závislosti na budoucím vyjednání investičního bankovního úvěru.

Společnost RPB II., a.s., hodlá v budoucích letech realizovat výstavbu bytových jednotek v rámci BB Centra, a navázat tak na první fázi tohoto projektu, která byla dokončena v roce 2012. V současné době jsou průběžně podnikány kroky k zajištění veškerých pozemků nutných k budoucí výstavbě. Projekt má dlouhodobější horizont. Meziroční snížení zápůjčky má souvislost se získáním finančních prostředků z dodatečných prodejů bytových jednotek z 1. fáze výstavby.

Společnost Balance Club Brumlovka, a.s., je provozovatelem fitness centra v areálu BB Centrum. Vzhledem k nucenému uzavření klubu v souvislosti s pandemií Covid-19 v průběhu roku 2020 se vedení Koncernu rozhodlo využít tohoto stavu k rekonstrukci vnitřních prostor. Výsledkem je umožnění nabídky velmi nadstandardních služeb, což bude skýtat konkurenční výhodu při opětovném otevření obdobných zařízení. Zápůjčka byla použita na úhradu podílu na rekonstrukci, ke které se Společnost jako provozovatel smluvně zavázala.

Obecně lze říci, že cílem výše uvedených aktivit v rámci BB Centra je vytvořit nikoli strohý kancelářský komplex, ale lokalitu propojující pracovní příležitosti, bydlení, volnočasové aktivity, fungující služby a obecně příjemné zázemí. Tyto doplňkové aktivity a projekty se následně pozitivně projevují na kvalitním portfoliu nájemců a vysoké obsazenosti všech nosných budov v rámci BB Centra.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem se dá předpokládat, že splacení zápůjček bude mít bezproblémový průběh.

3. Developerské projekty – lokalita Praha 11 – Roztyly

Mimo aktivity v rámci BB Centra, které je nosným projektem celého Koncernu, je druhou nejvýznamnější lokalitou oblast v okolí stanice metra Roztyly. Zde se angažují společnosti Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Plaza, a.s., a Rezidence ARBORETUM, a.s. Tyto společnosti mají ve svém majetku řadu pozemků v uvedené lokalitě.

Činnost společnosti Office Park Roztyly, a.s., je zaměřena na budoucí výstavbu administrativní budovy. V minulých obdobích došlo k dokoupení potřebných pozemků. V současné době probíhají administrativní procesy a průběžný posun směřující k zahájení výstavby. Do zahájení výstavby bude financováno postupným navyšováním vnitroskupinové zápůjčky, dále se pak počítá s případným bankovním refinancováním.

Společnost Roztyly Plaza, a.s., se zabývá projektem budoucí výstavby multifunkční budovy přímo u stanice metra Roztyly. Územní plán stavbu tohoto charakteru umožňuje. V současné době probíhají administrativní procesy za účelem zahájení výstavby. Do zahájení výstavby bude projekt financován postupným navyšováním vnitroskupinové zápůjčky, dále se pak počítá, stejně jako u předchozího projektu, s případným bankovním financováním.

Společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., hodlá do budoucna realizovat projekt bytové výstavby v bezprostřední blízkosti projektu administrativní budovy pod hlavičkou společnosti Office Park Roztyly, a.s. Z hlediska časového horizontu by měla realizace navazovat na výstavbu již zmíněných administrativních budov. Prozatím je počítáno s financováním prostřednictvím vnitroskupinové zápůjčky. Případné bankovní financování bude posuzováno v dalších fázích projektu.

Z hlediska zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s., je u těchto projektů počítáno v nejbližší době spíše s postupným navyšováním zápůjček (zejména z průběžného splácení zápůjčky ze společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále ze splacených zápůjček od společností BB C - Building B, s.r.o., a BB C - Building VILLAS, s.r.o.). Dle potřeb a momentální situace bude v dalších obdobích zvažováno bankovní financování.

V kontextu uvedených informací lze konstatovat, že budoucí splatnost vnitroskupinových půjček není nijak zásadně ohrožena, finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., a celého Koncernu PASSERINVEST je v dobré kondici a pro další období je společnost stabilizovaná a připravená hradit veškeré své závazky v plné výši a v dohodnutých termínech. Vedení zvažilo i veškeré potenciální dopady epidemie koronaviru Covid-19 a z provedených analýz jednotlivých segmentů aktivit Koncernu nevyplývá, že by aktuální situace měla významný vliv na ekonomickou situaci Koncernu a způsobila snížení hodnoty aktiv Společnosti. Analýzy vycházejí zejména z vyhodnocení profilu portfolia nájemců, z aktuálních valuací dokončených projektů a vyhodnocení dlouhodobých poptávkových trendů v oblasti rezidenční a komerční výstavby u developerských projektů dlouhodobého charakteru.

Corporate governance

Statutárním orgánem Společnosti je představenstvo, které jedná jejím jménem. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada Společnosti. Funkční období člena představenstva je 10 let. Představenstvo Společnosti může mít jednoho nebo tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má představenstvo Společnosti jednoho člena. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami Společnosti vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení včetně řádného vedení účetnictví Společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami Společnosti. Členové představenstva se vždy účastní valné hromady.

Kontrolním orgánem Společnosti je dozorčí rada, která dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnost Společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let. Dozorčí rada má jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má dozorčí rada Společnosti jednoho člena. Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami Společnosti nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů Společnosti a kontrolovat soulad činnosti Společnosti se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhradu ztráty.

Dalším kontrolním orgánem je Výbor pro audit. Hlavním účelem Výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly. Dále Výbor pro audit odpovídá za dohled nad procesem řízení rizik.

Aniž jsou dotčeny povinnosti členů představenstva a dozorčí rady Společnosti, člen Výboru pro audit vykonává zejména tyto činnosti:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly a systému řízení rizik Společnosti,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky Společnosti,
- doporučuje auditora dozorčí radě Společnosti jako kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora či auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb poskytovaných Společnosti statutárním auditorem a auditorskou společností,
- sleduje proces povinného auditu Společnosti.

Členy Výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

Společnost nebyla ve sledovaném období a aktuálně také není účastníkem žádných soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s její finanční nebo provozní situací.

Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu ke Společnosti a jejich soukromými nebo jinými povinnostmi. Členové představenstva a dozorčí rady nejsou akcionáři Společnosti a neobdrželi za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 od Společnosti žádné peněžní ani nepeněžní plnění, výjma úrokových příjmů z vlastněných dluhopisů Společnosti. Společnost nemá zavedeny žádné principy odměňování a ani do budoucna nepočítá s tím, že budou osoby s řídicí pravomocí odměňovány, což je plně v souladu s uzavřenými smlouvami o výkonu funkce, které jsou bez nároku na jakékoliv protiplnění. Předseda představenstva je většinovým akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která je jediným akcionářem Společnosti. Společnost nemá a ani v minulosti neměla žádné zaměstnance.

Společnost dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon. Společnost nepřistoupila k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec ZOK, což Společnost považuje za odpovídající vzhledem k hlavní náplni její činnosti.

Ve Společnosti je implementován systém vnitřní kontroly. Součástí systému vnitřní kontroly jsou interní směrnice vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je definování postupů, odpovědných osob a termínů jednotlivých činností. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případě zjištěných nedostatků jsou činěny kroky k okamžité nápravě. Součástí kontrolního systému je i aktivní činnost dozorčího orgánu a externího auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Informace o odměnách auditorů v členění za jednotlivé druhy služeb je součástí účetní závěrky Společnosti. Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě Společnosti a ve vazbě na ně jsou činěny potřebné nápravné či rozvojové kroky.

Výše uvedený text je samostatnou částí výroční zprávy v souladu s ustanoveními Zákona o podnikání na kapitálovém trhu upravujícími tuto oblast.

Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

Po úspěšné realizaci emise dluhopisů si Společnost v následujících obdobích klade za cíl zejména efektivní využití získaných prostředků v souladu s emisními podmínkami k dosažení cílů Koncernu PASSERINVEST.

Společnost hodlá nadále poskytovat prostředky získané z emise dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování jiným společností z Koncernu PASSERINVEST, a rozšiřovat tak své portfolio nemovitostí a souvisejících podnikatelských aktivit.

K datu vydání výroční zprávy si Společnost není vědoma toho, že by došlo k podstatné negativní změně ve známých trendech, nejistotách, poptávkách, závazcích nebo událostech, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na fungování Společnosti.

Trendy týkající se Společnosti vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Na Společnost budou proto nepřímo působit totožné vlivy jako na členy Koncernu PASSERINVEST, kterým Společnost poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Koncernu PASSERINVEST splácet prostředky poskytnuté Společností. Trendy, které Společnost ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém Koncern PASSERINVEST působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.

Rizikové faktory vztahující se ke Společnosti zahrnují především následující faktory:

- Společnost je vystavena riziku likvidity.
Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Společnosti, kterému je Společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry v Koncernu PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena kreditnímu riziku.
Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je Společnost vystavena v případě, že její dlužníci řádně a včas neuhradí své závazky. Vzhledem k tomu, že Společnost poskytne prostředky z emise dluhopisů výhradně jako vnitroskupinové financování společností v rámci Koncernu PASSERINVEST, schopnost Společnosti splácet závazky z dluhopisů je závislá na schopnosti Koncernu a jednotlivých společností v něm zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků Společnosti.
- Společnost je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.
- Provoz emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury Koncernu PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena riziku refinancování dluhopisů.
Nelze vyloučit, že schopnost Společnosti uhradit k datu splatnosti jistinu z dluhopisů bude záviset na její schopnosti dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že Společnost takové financování získá. Schopnost Společnosti získat další financování je podstatným způsobem odvislá od hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Koncernu PASSERINVEST. V případě poklesu jejich tržní hodnoty nemusí být Společnost schopna získat nové financování, což může mít negativní dopad na schopnost Společnosti splatit své závazky z dluhopisů.
- Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), která by mohla ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Společnosti, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit.
- Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Společnosti by Společnost byla omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Společnosti a výsledcích jejího podnikání.
- Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Společnosti. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Společnosti ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Společnosti plnit závazky z dluhopisů.
- Společnost je vystavena sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů Koncernu PASSERINVEST a rizicích realitního trhu.

Mimořádné události

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy týkající se Covid-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí, včetně České republiky. V souvislosti s opatřeními přijatými k zamezení šíření infekce Covid-19 došlo obecně k negativní změně ekonomické situace, narušení podnikatelských aktivit a obchodních vztahů. Společnost však považuje současnou situaci za událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za sledované období. Přestože se situace neustále vyvíjí a v současné chvíli je velmi obtížné spolehlivě posoudit a vyhodnotit potenciální dopady na Společnost, vedení Společnosti dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností Společnosti jako emitenta dluhopisů je zajištění financování ostatních společností v Koncernu PASSERINVEST formou vnitroskupinových zápůjček. Věřiteli jsou v tomto případě obvykle společnosti, ve kterých probíhá řízení developerských projektů v různých fázích přípravy. Z tohoto důvodu nejsou tyto společnosti prozatím závislé na externích příjmech z nájemného či prodeje. Na platby úroků ze zmíněných zápůjček jsou generovány zdroje prostřednictvím navýšení stávajících zápůjček. Finanční zdroje a rezervy Koncernu jako celku jsou pro financování uvedených projektů v současné době stále dostatečné.

Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky k 31. 12. 2021 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

Od rozvahového dne 31. 12. 2020 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti.

Další nefinanční informace

Významné smlouvy

- Společnost neuzavřela žádné významné smlouvy mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání. Žádný člen Koncernu neuzavřel žádné jiné smlouvy mimo smluv v rámci běžného podnikání, které by obsahovaly jakákoli ustanovení, podle kterých má kterýkoli člen Koncernu jakýkoli závazek nebo nárok, který je ke konci účetního období pro Koncern podstatný.

Údaje o pobočkách nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

- Společnost nemá pobočky ani jiné organizační složky v zahraničí.

Nabytí vlastních akcií nebo obchodních podílů

- Za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 nedošlo k nabytí vlastních akcií.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

- Společnost vzhledem k předmětu své činnosti neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a v pracovněprávních vztazích

- Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti životního prostředí a dodržuje platnou legislativu v pracovněprávních vztazích. Společnost nemá žádné zaměstnance.



ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 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 23. 4. 2021



Radim Passer
předseda představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční zprávě sestavené ve formátu XHTML.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
Z AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI
PASSERINVEST FINANCE, a.s.
se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 054 96 446
k 31. 12. 2020

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2020, výkazu o úplném výsledku, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy k účetním výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky 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 důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Popis hlavních záležitostí auditu

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů a následného financování obchodních aktivit skupiny spřízněných společností. K 31. 12. 2020 činí dlouhodobé závazky z emise dluhopisů 2 000 000 tis. Kč (viz bod. 3.5. Přílohy účetní závěrky) a poskytnuté dlouhodobé úvěry spřízněným osobám 1 945 000 tis. Kč. (viz bod. 3.1. Přílohy účetní závěrky).

Návratnost poskytnutých úvěrů je závislá na finanční situaci mateřské společnosti a skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. Ohodnocení finanční situace skupiny závisí na stanovení předpokladů a odhadů budoucího vývoje

vedením mateřské společnosti, zejména budoucí finanční výkonnosti jednotlivých projektů, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.

Na základě výše uvedeného a znalosti účetní jednotky jsme jako hlavní záležitosti auditu stanovili:

- Schopnost emitenta a ručitele dodržovat povinnosti stanovené emisí dluhopisů, správnost a úplnost prezentace finančních závazků
- Existence a návratnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů, správnost a úplnost jejich prezentace v kontextu standardu IFRS 9 – Finanční nástroje
- Vliv pandemie COVID-19 na možné snížení hodnoty aktiv a neomezené trvání účetní jednotky

Přístup auditora k hlavním záležitostem auditu

Naše auditorské postupy v souvislosti s hlavními záležitostmi auditu zahrnovaly zejména:

- prostudování dokumentace související s emisí dluhopisů (smlouvy, prospekt), test správnosti výpočtu kovenantů, posouzení prezentace informací uvedených v příloze účetní závěrky o vydaných dluhopisech a souvisejících rizicích.
- získání a vyhodnocení komentářů od vedení mateřské společnosti ohledně aktuálního stavu a předpokládaného vývoje jednotlivých rozpracovaných a zamýšlených projektů financovaných dlouhodobými vnitroskupinovými úvěry včetně vyhodnocení úvěrového rizika a případný dopad na oceňování finančních aktiv. Dále jsme s vedením prodiskutovali a kriticky zhodnotili strategické, obchodní a finanční plány skupiny a jejich interní cíle a klíčové ukazatele v oblasti finančního řízení. V rámci vyhodnocení jsme vycházeli rovněž z našich znalostí skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. získaných v rámci auditů ostatních subjektů této skupiny.
- diskuse s vedením ohledně provedení vyhodnocení potenciálních dopadů epidemie koronaviru na jednotlivé segmenty podnikání a aktivity skupiny, zhodnocení klíčových předpokladů, odhadů a úsudků vedení použitých v rámci provedených analýz a přiměřenosti závěrů ke kterým vedení dospělo.

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 auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (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 splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již 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 a
- 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) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo 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 ve spolupráci s výborem pro audit.

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 velká 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 vznikat 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 jejího 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 trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínky, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 10. 11. 2020 určil jediný akcionář v kompetenci valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 5 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 26.4.2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že Společnosti nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Zpráva o souladu s nařízením o Evropském jednotném elektronickém formátu ("ESEF")

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Lenka Filipová je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 26. 4. 2021

SP Audit, s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 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

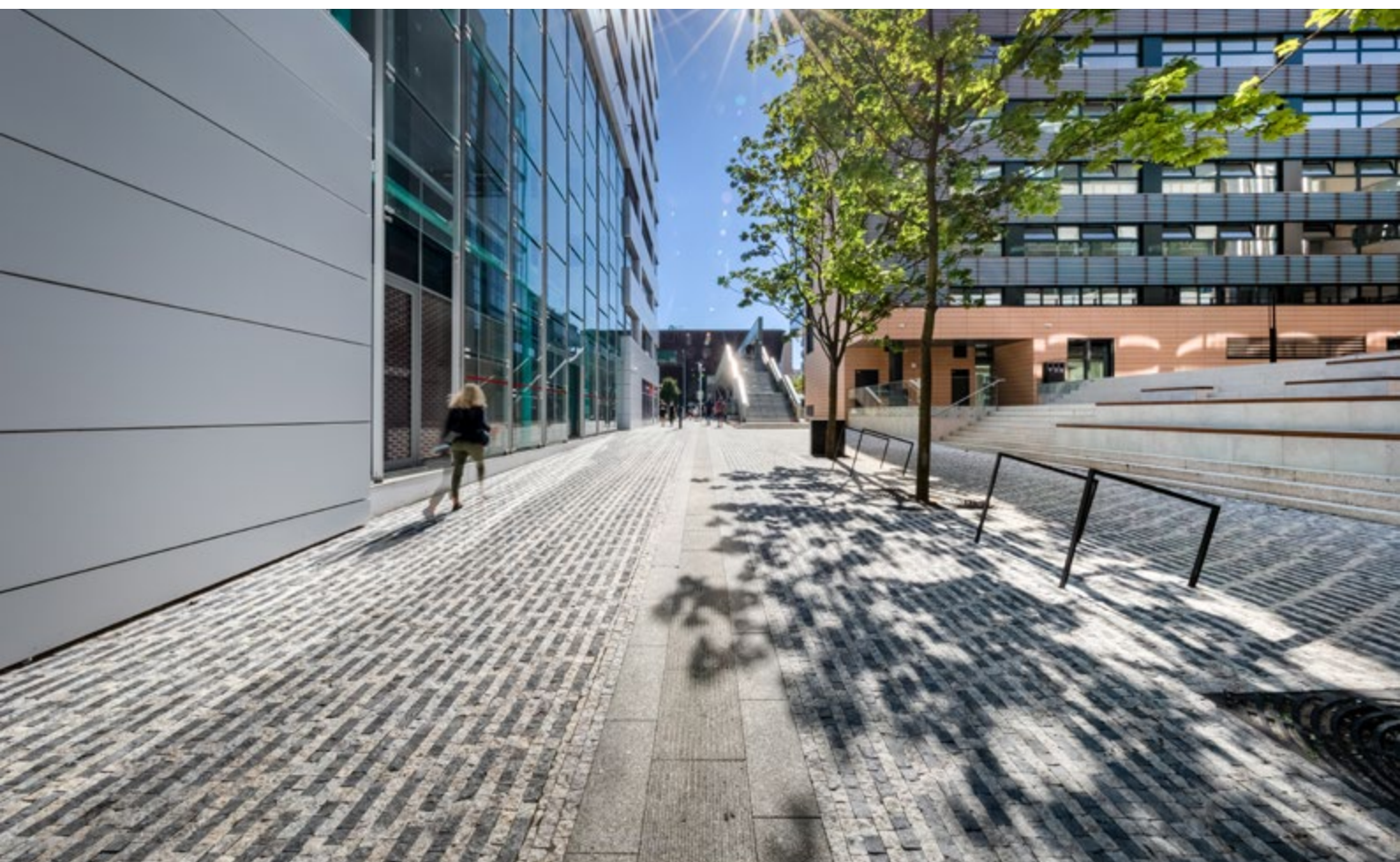
ZPRÁVA O VZTAZÍCH 2020

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 Koncernu PASSERINVEST	25
1.1 Koncern PASSERINVEST	25
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	26
2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST	26
3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti	26
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 zjištěného podle poslední účetní závěrky	27
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými	27
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami	28
7. Ostatní informace / Důvěrnost údajů	28
8. Čestné prohlášení	28
9. Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST (viz dále Příloha 1)	28



1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

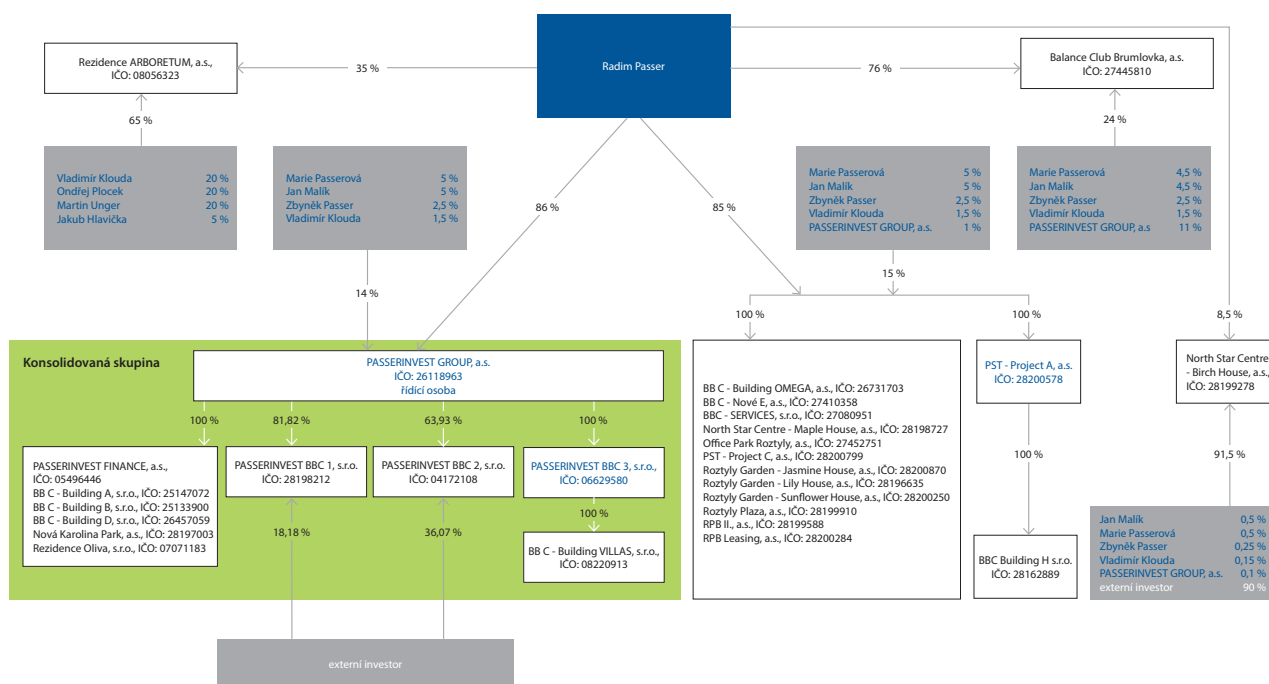
Obchodní firma:	PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále jen „Společnost“)
Sídlo:	Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00
Identifikační číslo:	054 96 446
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21947
Základní kapitál Společnosti:	2 000 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	20. 10. 2016

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

1.1 Koncern PASSERINVEST

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2020

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 5. 2. 2020 valná hromada (ve formě NZ) společnosti North Star Centre - Birch House, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, IČO 281 99 278, (dále jen „NSCBirch“) rozhodla o zvýšení vlastního kapitálu o 18 000 000 Kč, a to upsáním nových akcií NSCBirch smlouvou o úpisu akcií ze dne 26. 8. 2020, a to konkrétně 1 800 ks kmenových akcií, č. 201 – 2000 o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč, nahrazeno hromadnou akcií č. 001, emise: 02, ze dne 1. 9. 2020, novému akcionáři spolku Tenisový club LT 1927 Praha-Michle, se sídlem Vyskočilova 944/6, 140 00 Praha 4 – Michle, IČO 170 49 563, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 29. 9. 2020;
- b) dne 30. 3. 2020 prodali původní externí akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 25 % ve společnosti Roztyly Investments, a.s., IČO 062 79 414, (dále jen „RIInvest“), a to stávajícímu majoritnímu akcionáři společnosti Roztyly Garden - Rose House, a.s., IČO 281 99 910, (dále jen „RGRose“), nyní RPlaza, která se tak stala jediným akcionářem této společnosti;
- c) dne 16. 7. 2020 původní jediný společník Radim Passer, datum nar. 29. 9. 1963, prodal (formou smlouvy o převodu podílu) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183, novému jedinému společníku Passerinvest Group, a.s., IČO 261 18 963, (dále jen „PST“);
- d) dne 1. 9. 2020 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 29. 7. 2020, kdy zanikla společnost BBC Investments, a.s., IČO 282 00 942, (dále jen „Investments“) a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II., a.s., IČO 281 99 588;
- e) dne 13. 9. 2020 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 15. 5. 2020, kdy zanikla RIInvest a její jmění přešlo na nástupnickou Roztyly Plaza, a.s., (dříve RGRose) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, IČO 281 99 910, (dále jen „RPlaza“), současně došlo ke zvýšení základního kapitálu RPlaza o 1 000 000 Kč, a to upsáním nových akcií stávajícím akcionářům RPlaza.

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 (dále jen PPI), a RPB - Penthouse, a.s., IČO 282 00 691, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PPI je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481, (dále jen „S-Invest“) 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

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli emitenta dluhopisů obchodovaných na evropském regulovaném trhu, jejichž výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST.

Společnost emitovala v Účetním období dluhopisy v celkové hodnotě cca 2 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit Koncernu.

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč (dále jen „Emise“ nebo „Dluhopisy“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB čj.2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.

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“) jakožto jediný společník Společnosti, která 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, 140 00, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů PST, a který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to prostřednictvím účasti na valných hromadách PST i výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu PST, přičemž nepřímo ovládající osoba současně ovládá Společnost i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu PST zastupuje PST, 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 zjištěného 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. 1 ze dne 24. 6. 2020 uzavřený mezi Společností a společností Office Park Rožtyly, a.s., IČO 274 52 751, ke smlouvě o zápůjčce ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 2. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 072, ze dne 15. 10. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 3. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a RPlaza ze dne 14. 9. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

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

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.
2. Smlouva o poskytování projektového řízení uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje 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, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a PST ze dne 10. 4. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
4. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (emitent) a PST (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378, a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, (dále jen „UCB“) (vedoucí spolunanažejí) ze dne 13. 3. 2017, týkající se dluhopisů PSG 5,25/23 vydaných 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.
5. Subordination Agreement uzavřená mezi Společností (juniorní věřitel) a BB C - Building B, s.r.o., IČO 251 33 900, (dále jen „Building B“) (dlužník) a společností UCB (seniorní věřitel) ze dne 3. 10. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 7. 2019, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C - Building A, s.r.o., IČO 251 47 072, a Building B (dlužníci) a UCB (věřitel) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatků.
6. Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Společností (věřitel) a Building B (dlužník) ze dne 3. 10. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 6. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
7. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností RPB II., a.s., IČO 281 99 588, ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
8. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností Office Park Rožtyly, a.s., IČO 274 52 751, ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
9. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a RPlaza (původně RGRose) ze dne 2. 3. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, zanikla k datu 14. 9. 2020.
10. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a RPlaza ze dne 14. 9. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
11. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností BBC Building H s.r.o., IČO 281 62 889, ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
12. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností BB C - SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951, ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
13. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a Investments ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, která byla ukončena k 22. 6. 2020, neboť byla celá splacena včetně úroků.
14. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností BB C - Building VILLAS, s.r.o., IČO 082 20 913, ze dne 11. 12. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
15. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323, ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
16. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183 ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
17. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 072, ze dne 15. 10. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
18. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a RInvest a akcionáři RInvest (JUDr. Jiří Šimáně, nar. 19. 12. 1949, a Ing. Jaromír Šmejkal, nar. 29. 5. 1951) ze dne 8. 1. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2020, zanikla k datu 14. 9. 2020.

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 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 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 Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST žádná materiální rizika nevyplývají.

7. Ostatní informace / Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci Koncernu považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob, a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí Koncernu. 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 Koncern. 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.

9. Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST (viz dále Příloha 1)

V Praze dne 21. 2. 2021



PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST

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., dne 1. 9. 2020 zanikla fúzí sloučením	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.	BB C - Building VILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
11.	Nová Karolina Park, a.s., (dříve PST - Project E, a.s.)	281 97 003	B, 12852	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
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 BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
19.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
20.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
21.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
22.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
23.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
25.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
26.	Roztyly Plaza, a.s., (dříve Roztyly Garden - Rose House, a.s.)	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
27.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
28.	Roztyly Investments, a.s., dne 13. 9. 2020 zanikla fúzí sloučením	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
29.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
30.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2020



OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	32
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	32
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	33
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	33
PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	34

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(v tis. Kč)			
Položka	Bod	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Ostatní náklady	4.1.	-299	-205
Osobní náklady	4.1.	-92	-188
Provozní výsledek hospodaření		-391	-393
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	114 493	114 585
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-105 000	-105 000
Ostatní finanční náklady	4.4.	-9 178	-8 711
Finanční výsledek hospodaření		315	874
Zisk/Ztráta před zdaněním		-76	481
Zisk/Ztráta před zdaněním z pokračujících činností po zdanění		-76	481
Úplný výsledek celkem za účetní období		-76	481
Zisk/Ztráta připadající na vlastníky		-76	481
Úplný výsledek připadající na vlastníky		-76	481
Zisk/Ztráta na akcii			
Základní		0	2
Zředěný		0	2

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

(v tis. Kč)			
Položka	Bod	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	3.1.	1 945 000	1 945 000
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem		1 945 000	1 945 000
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	40 505	32 176
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	2 864	2 888
Krátkodobá aktiva celkem		43 369	35 064
AKTIVA CELKEM		1 988 369	1 980 064
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-1 385	-1 309
Vlastní kapitál celkem		5 615	5 691
Dlouhodobé závazky			
Závazky z dluhopisů	3.5.	1 979 226	1 970 815
Dlouhodobé závazky celkem		1 979 226	1 970 815
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	3.6.	664	674
Závazky – srážková daň	3.6.	2 864	2 884
Krátkodobé závazky celkem		3 528	3 558
Závazky celkem		1 982 754	1 974 373
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 988 369	1 980 064

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

(v tis. Kč)				
Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2020	2 000	-1 309	5 000	5 691
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-76	0	-76
Konečný stav k 31. 12. 2020	2 000	-1 385	5 000	5 615

(v tis. Kč)				
Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2019	2 000	-1 790	5 000	5 210
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	481	0	481
Konečný stav k 31. 12. 2019	2 000	-1 309	5 000	5 691

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

(v tis. Kč)		
Položka	1. 1.–31. 12. 2020	1. 1.–31. 12. 2019
Počáteční stav finančních prostředků	32 176	23 743
Zisk/ztráta před zdaněním	-76	481
Úpravy		
Čisté úrokové náklady	-9 493	-9 585
Ostatní nepeněžní operace	8 411	7 944
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-1 158	-1 160
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	24	70
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-30	-62
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1 164	-1 152
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	114 493	114 585
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	114 493	114 585
Finanční činnost		
Placené úroky	-105 000	-105 000
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-105 000	-105 000
Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů	8 329	8 443
Konečný stav finančních prostředků	40 505	32 176

PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

PASSERINVEST FINANCE, a.s., (dále jen „Společnost“) je akciová společnost registrovaná v České republice.

Identifikační číslo: 054 96 446

Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle

Jejím jediným akcionářem a nejvyšší holdingovou společností je PASSERINVEST GROUP, a.s.,

IČO 261 18 963, Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00. Její nejvyšší ovládající osobou je Radim Passer.

Společnost je součástí faktického Koncernu PASSERINVEST.

Společnost je součástí konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., (konsolidující účetní jednotka).

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20. 10. 2016 a její hlavní podnikatelskou činností je zajišťování finančních činností v rámci Koncernu PASSERINVEST.

Společnost emitovala v období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 dluhopisy v celkové hodnotě cca 2 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit Koncernu.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2020:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Tomáš Zimčík

Změny v představenstvu a dozorčí radě

V předmětném období nedošlo k žádným změnám v představenstvu a dozorčí radě Společnosti.

Zaměstnanci

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení Společnosti vykonává předseda představenstva. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu Společnosti služeb třetích stran.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA A ÚČETNÍ PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

2.1. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

2.2. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (IFRS) SCHVÁLENÝCH PRO POUŽITÍ V EU

2.2.1. ÚPRAVY IFRS A NOVÉ INTERPRETACE, KTERÉ JSOU POVINNĚ ÚČINNÉ V BĚŽNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. 1. 2020 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro Společnost.

- Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma úrokových sazeb
- Úprava IAS 1 a IAS 8: Definice materiality
- Úpravy koncepčního rámce IFRS
- Úpravy IFRS 16 – Leases Covid 19 – Related Rent Concessions (IASB effective date 1. 6. 2020, EU 1. 6. 2020).

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku Společnosti.

2.2.2. ÚPRAVY IFRS A NOVÉ INTERPRETACE DOSUD NEAPLIKOVANÉ

Úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. 1. 2021 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro Společnost.

Společnost v současné době posuzuje potenciální dopad nových standardů, novel standardů a interpretací přijatých EU ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky, avšak nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

2.3. VÝZNAMNÉ RELEVANTNÍ ÚČETNÍ POSTUPY A POLITIKY

2.3.1. VÝNOSY

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokové protihodnoty. Výnosy se snižují o předpokládané vratky od odběratelů, rabaty a ostatní podobné slevy.

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

2.3.2. NÁKLADY

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.3.3. FINANČNÍ VÝNOSY A FINANČNÍ NÁKLADY

a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do Společnosti, a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

b) Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky. A dále transakční náklady, které jsou náklady přímo související s vydáním finančního nástroje a zahrnují zejména poplatky a provize administrátorům emise dluhopisů.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

2.3.4. CIZÍ MĚNY

Funkční měnou Společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu Společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

2.3.5. DAŇ Z PŘÍJMU

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

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 daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykazání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykazání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.3.6. REZERVY

Rezervy se vykáží, má-li Účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

2.3.7. FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykazání přičítají k reálné hodnotě, resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva

Klasifikace a oceňování finančních aktiv závisí na obchodních modelech a charakteristikách peněžních toků. Finanční aktiva se klasifikují do těchto tří kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě přečeňovaná do zisku a ztrát, finanční aktiva v reálné hodnotě přečeňovaná do ostatního úplného výsledku a finanční aktiva vykazovaná v naběhlé (amortizované) hodnotě.

Finanční nástroje oceňovaná v naběhlé (amortizované) hodnotě

Finanční aktiva držena k získání dohodnutých cash flow – v podobě jistiny a úroků z jistiny. Prvotní vykazání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykazání v amortizované hodnotě, s využitím efektivní úrokové míry. Znehodnocení vykazáno ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku

Finanční aktiva držena s cílem získat smluvní peněžní toky (splátky jistin, úroky) nebo z titulu prodeje aktiva. Prvotní vykazání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykazání v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku.

Ostatní finanční aktiva jsou aktiva držena v rámci jiných obchodních modelů, tzn. dluhové nástroje, které nesplnily podmínky pro zařazení pro ocenění naběhlými náklady, a dále kapitálové nástroje, u nichž nebyla využita opce přecenění na reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku, derivát a aktiva k obchodování jsou přečeňovány na reálnou hodnotu do zisku a ztráty.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších prémie nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykazání.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Snížení hodnoty finančních aktiv je založeno na modelu očekávaných úvěrových ztrát. Model zahrnuje tři úrovně na základě vyhodnocení úvěrového rizika.

V první úrovni se nachází finanční nástroje, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. U těchto aktiv je znehodnocení vykazáno ve výši 12měsíční očekávané úvěrové ztráty. V druhé úrovni jsou obsažena taková finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, ale neexistuje objektivní důkaz znehodnocení. U takových aktiv jsou vykazány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě hrubé účetní hodnoty. Třetí úroveň zahrnuje aktiva ve stádiu selhání, znehodnocení je vykazáno ve výši celkové očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě netto hodnoty.

Odúčtování finančních aktiv

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančního aktiva v případě, kdy vyprší smluvní práva k peněžním tokům z aktiva nebo kdy převede na jiný subjekt toto finanční aktivum a následně i veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže účetní jednotka nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si účetní jednotka ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také zajištěnou výpůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vyazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si účetní jednotka ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje účetní jednotka účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykazány v ostatním úplném výsledku, se vyazuje v hospodářském výsledku. Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázan v ostatním úplném výsledku, je alokován mezi část, která se nadále vyazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané Společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů Společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů Společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Finanční závazky

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky vykazované v naběhlé (amortizované) hodnotě.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněným protiplněním, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, na niž se vztahuje IFRS 3, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- vznikly v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny účetní jednotkou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněného protiplnění, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty, a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtují do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny případné úroky placené z finančního závazku a je zahrnuta v řádku „ostatní zisky a ztráty“ ve výkazu o úplném výsledku.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku, nebo případně po kratší období, na jejichž čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Smlouvy o finančních zárukách

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby poskytovatel provedl konkrétní platby, kterými držitele odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když konkrétní dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Smlouvy o finančních zárukách vydané jednotkou se prvotně oceňují v reálné hodnotě a při následném ocenění (pokud nejsou označeny jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty) buď:

- částkou závazku vyplývající ze smlouvy v souladu s IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva, nebo
- částkou vykázanou při prvotním ocenění po zohlednění kumulované amortizace v souladu s uvedenými zásadami vykazování výnosů, podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

Odúčtování finančních závazků

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

2.3.8. POUŽITÍ ODHADŮ A ÚSUDKŮ

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Mezi oblasti účetní závěrky, ve kterých jsou významně uplatněny úsudky a odhady vedení, patří zejména vyhodnocení snížení hodnoty finančních aktiv.

2.3.9. ZISK NA AKCII

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií Společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

2.3.10. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTU

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – finanční činnosti. Pokud jde o geografický segment, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

2.3.11. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
 - ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku,
 - má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
 - je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
 - Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny.
 - Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejímž členem je i druhá účetní jednotka).
 - Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.

- Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu a).
- Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku, má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

3. VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

3.1. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

Hodnotu dlouhodobého finančního majetku představují vnitroskupinové zápůjčky vůči níže uvedeným společnostem (viz také bod č. 7 přílohy strany):

Společnost	Poskytnuto	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	443 000	492 500
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	215 000	180 000
RPB II., a.s.	06/2017	71 000	82 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	94 000	223 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	25 000	11 500
Roztyly Plaza, a.s.	03/2018	360 000	321 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	06/2018	100 000	75 000
BBC Building H s.r.o.	06/2018	30 000	25 000
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	12/2018	300 000	300 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12/2019	235 000	200 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	12/2019	40 000	35 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	10/2020	32 000	0
Celkem		1 945 000	1 945 000

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je stanovena k datu 31. 3. 2023, úroková sazba činí 5,88 % p.a.

Zápůjčka společnosti BB C - Building B, s.r.o., je předmětem Subordination Agreement uzavřené mezi Společností (juniorní věřitel) a BB C - Building B, s.r.o., IČO 251 33 900, (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242.

Na základě vyhodnocení založeného na posouzení interních historických dat úvěrového selhání, postavení a finanční situace jednotlivých společností v rámci Koncernu PASSERINVEST a ručitele emise dluhopisů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., jakožto i na základě vyhodnocení současné a očekávané ekonomické situace a vývoje jednotlivých financovaných projektů nedošlo od prvotního vykázání finančních aktiv k významnému zvýšení úvěrového rizika a s ohledem na předpoklad nízkého rizika selhání nebylo v účetní závěrce vykázáno žádné znehodnocení výše uvedených poskytnutých vnitroskupinových úvěrů.



3.2. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
Bankovní účty	40 505	32 176
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	40 505	32 176

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 40 505 tis. Kč (minulé období 32 176 tis. Kč). Prostředky na uvedeném bankovním účtu nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

Peněžní prostředky jsou uloženy u renomované finanční instituce a vedení nepředpokládá riziko úvěrové ztráty.

3.3. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 2 864 tis. Kč (minulé období 2 888 tis. Kč) a představují hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 4Q/2020 zaplacenou zprostředkovateli a k rozvahovému dni nevypořádanou.

3.4. VLASTNÍ KAPITÁL

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředěný)	200	200
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	10 000	10 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	2 000	2 000

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši.

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

Z důvodu posílení kapitálové pozice rozhodl jediný akcionář v roce 2017 o poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 5 000 tis. Kč.

3.5. ZÁVAZKY Z DLUHOPISŮ

	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	2 250 000	2 250 000
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-250 000	-250 000
Transakční náklady	-20 774	-29 185
Celkem	1 979 226	1 970 815

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.

Prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP, a.s.) – Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů v souladu s emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30. 6. 2020 a 31. 12. 2019 všechny ukazatele kovenantů. Výroční konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2020 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2020 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2021.

Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	k 31. 12. 2019	Peněžní toky		Nepeněžní toky	k 31. 12. 2020
Vydané dluhopisy		čerpání	splacení		
PSG 5_25/23 (CZ0003515934)	1 970 815			8 411	1 979 226
Celkem	1 970 815			8 411	1 979 226

Peněžní toky čerpání zahrnují rovněž úhradu transakčních nákladů přímo souvisejících s emisí dluhopisů.

Nepeněžní toky představují změnu transakčních nákladů.

3.6. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 3 528 tis. Kč (minulé období 3 558 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 2 864 tis. Kč (minulé období 2 884 tis. Kč). Dále pak ostatní závazky ve výši 664 tis. Kč (minulé období 674 tis. Kč) související zejména s náklady na administraci emise dluhopisů.

3.7. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost dosáhla za sledované období daňové ztráty ve výši -76 tis. Kč.

Sazba daně z příjmů činí 19 %.

Celkové kumulované daňové ztráty k 31. 12. 2020 činí -1 299 tis. Kč.

Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát ve výši 247 tis. Kč nebyla vykázána.

4. VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

4.1. OSTATNÍ NÁKLADY

Náklady ve výši 299 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu Společnosti.

Osobní náklady představují odměny členům Výboru pro audit. Uvedené odměny byly ve sledovaném období zároveň zaplacený.

Statutárnímu auditorovi byla ve sledovaném období vyplacena odměna za statutární audit roku 2019 ve výši 182 tis. Kč. Jelikož Společnost není plátcem DPH, uvedená cena obsahuje hodnotu včetně DPH. Žádné jiné služby nebyly auditorem poskytnuty.

4.2. VÝNOSOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ VÝNOSY

Výnosové úroky ve výši 114 493 tis. Kč představují zejména úroky z vnitroskupinových půjček (114 366 tis. Kč). Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Úroky z bankovních účtů činí 127 tis. Kč.

4.3. NÁKLADOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ VÝNOSY

Nákladové úroky ve výši 105 000 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

4.4. FINANČNÍ NÁKLADY

Ostatní finanční náklady ve výši 9 178 tis. Kč představují zejména služby související s emisí dluhopisů (rozpouštění transakčních nákladů prostřednictvím efektivní úrokové sazby), poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým finančním závazkům. Zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese představenstvo, které vytvořilo přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Společnost řídí likvidní riziko prostřednictvím zachování průměrné výše fondů, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Tabulka likvidního rizika dle splatnosti k 31. 12. 2020

	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)			2 000 000		2 000 000
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	26 250	78 750	131 250		236 250
Ostatní krátkodobé závazky	3 528				3 528
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky			1 945 000		1 945 000
Očekávané platby budoucích úroků (diskontované)	28 600	85 800	143 000		257 400
Ostatní dlouhodobé pohledávky					

- Úvěrové riziko

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Společnost utrpí ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku svých finančních činností – poskytování vnitroskupinových zápůjček. Z tohoto titulu je Společnost ovlivněna veškerými rizikovými faktory týkajícími se Ručitele emise dluhopisů (mateřská společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.) a skupiny Ručitele tak, jak je definována v Prospektu dluhopisů. Blíže viz Prospekt dluhopisů veřejně přístupný na webových stránkách (passerinvest.cz, ČNB, Burza cenných papírů Praha, a.s.).

Klasifikace finančních aktiv k 31. 12. 2020

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 945 000			1 945 000
Ostatní krátkodobé pohledávky	2 864			2 864
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	40 505			40 505
Celkem	1 988 369			1 988 369

Společnost neshledala k rozvahovému dni žádné důvody k případné tvorbě opravných položek k pohledávkám z poskytnutých zápůjček dle IFRS 9. Potenciální rizika plynoucí z těchto pohledávek jsou, dle názoru vedení Společnosti, dostatečně kryty prostřednictvím reálné hodnoty aktiv (zejména nemovitého majetku) na straně jednotlivých příjemců zápůjček a celé konsolidované skupiny Koncernu PASSERINVEST.

- Řízení kapitálu

Společnost řídí svůj kapitál tak, aby byla schopna pokračovat neomezeně ve své činnosti a zároveň vytvářela výnosy pro své akcionáře.

- Úrokové riziko

Vzhledem k tomu, že finanční závazky a poskytnuté úvěry jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami, není a nebyla k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 Společnost vystavena žádným rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb.

	Úroková sazba – fixní	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
Finanční závazky			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	5,25 %	2 000 000	2 000 000
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	5,88 %	1 945 000	1 945 000

- Měnové riziko

Funkční měnou Společnosti je česká koruna. Vzhledem k tomu, že veškeré operace jsou realizovány v českých korunách, není a nebyla Společnost k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 vystavena měnovému riziku.

- Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Finanční aktiva Společnosti tvoří poskytnuté úvěry/zápůjčky, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty.

Finanční závazky Společnosti tvoří závazky z vydaných dluhopisů a obchodní a jiné závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků je rovna jejich reálné hodnotě, kromě vydaných dluhopisů.

	k 31. 12. 2020		k 31. 12. 2019	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2 000 000	2 030 200	2 000 000	2 030 000

Reálná hodnota představuje cenu kotovanou na aktivním trhu – čerpáno z Burzy cenných papírů Praha, a.s.

6. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor ani Společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

7. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

Dlouhodobý finanční majetek (vnitroskupinové zápůjčky) – v tis. Kč

Společnost	Poskytnuto	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	443 000	492 500
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	215 000	180 000
RPB II., a.s.	06/2017	71 000	82 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	94 000	223 000
BB C - Building B, s.r.o.	10/2017	25 000	11 500
Roztyly Plaza, a.s.	03/2018	360 000	321 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	06/2018	100 000	75 000
BBC Building H s.r.o.	06/2018	30 000	25 000
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	12/2018	300 000	300 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12/2019	235 000	200 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	12/2019	40 000	35 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	10/2020	32 000	0
Celkem		1 945 000	1 945 000

Výnosové úroky – v tis. Kč

Společnost	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
PASSERINVEST GROUP, a.s.	25 281	48 674
Office Park Roztyly, a.s.	11 679	9 872
RPB II., a.s.	4 454	6 927
BB C - Building B, s.r.o.	12 201	5 955
BB C - Building B, s.r.o.	1 002	405
Roztyly Plaza, a.s.	20 950	18 324
BB C - SERVICES, s.r.o.	4 534	4 269
BBC Building H s.r.o.	1 498	1 470
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	17 640	17 864
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12 698	516
Rezidence Oliva, s.r.o.	2 109	90
Balance Club Brumlovka, a.s.	320	0
Celkem	114 366	114 366

Společnost	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	73	73
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	13	13
Celkem	86	86

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

Členové statutárních orgánů neobdrželi v účetním období žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

Spřízněné osoby (akcionáři a management mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.) vlastní 6 540 ks dluhopisů, což představuje finanční hodnotu ve výši 65 400 tis. Kč z celkového objemu emise.

8. MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy týkající se Covid-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí, včetně České republiky. V souvislosti s opatřeními přijatými k zamezení šíření infekce Covid-19 došlo obecně k negativní změně ekonomické situace, narušení podnikatelských aktivit a obchodních vztahů. Společnost však považuje současnou situaci za událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za sledované období. Přestože se situace neustále vyvíjí a v současné chvíli je velmi obtížné spolehlivě posoudit a vyhodnotit potenciální dopady na Společnost, vedení Společnosti dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností Společnosti jako emitenta dluhopisů je zajištění financování ostatních společností v Koncernu PASSERINVEST formou vnitroskupinových zápůjček. Věřiteli jsou v tomto případě obvykle společnosti, ve kterých probíhá řízení developerských projektů v různých fázích přípravy. Z tohoto důvodu nejsou tyto společnosti prozatím závislé na externích příjmech z nájemného či prodeje. Na platby úroků ze zmíněných zápůjček jsou generovány zdroje prostřednictvím navýšených stávajících zápůjček. Finanční zdroje a rezervy Koncernu jako celku pro financování uvedených projektů jsou v současné době stále dostatečné.

Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky k 31. 12. 2021 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne 31. 12. 2020 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem Společnosti dne 23. 4. 2021.

Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST FINANCE, a.s.



KONTAKT

PASSERINVEST FINANCE, 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

