

A photograph of a modern office building facade. The building features a prominent white, angular architectural design with large glass windows. The windows reflect the sky and surrounding environment. The building is set against a clear blue sky with light clouds. The overall aesthetic is clean and contemporary.

2013

VÝROČNÍ ZPRÁVA BB C - Building G, a.s.

”

Komorně pojatá budova
s nádherným zeleným vnitroblokem
pro posezení a relaxaci



OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	03
PŘEDSTAVENSTVO	05
DOZORČÍ RADA	05
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	06
Zhodnocení roku 2013	06
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	06
OSTATNÍ POMNÉ INFORMACE	07
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	08
ZPRÁVA NEZÁMSLÉHO AUDITORA	09
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	16
KONTAKT	33

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

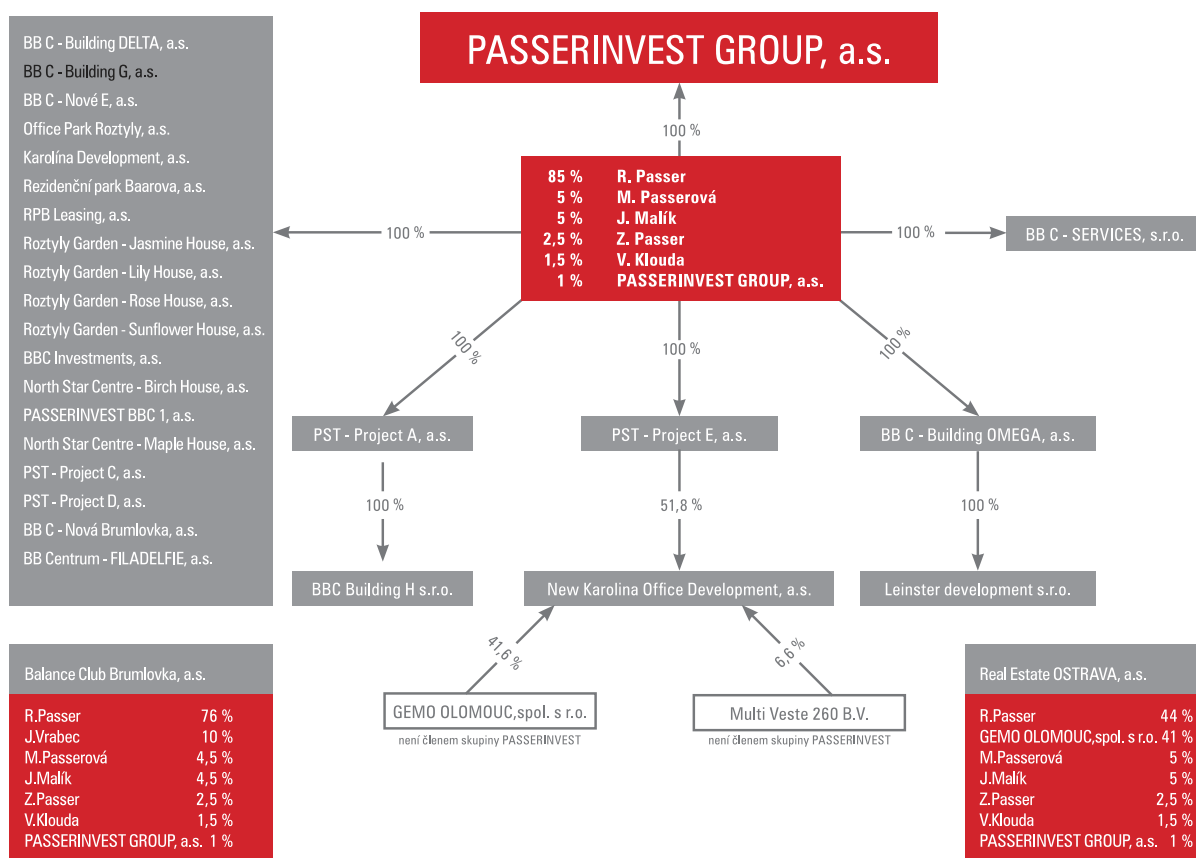
Obchodní firma: BB C - Building G, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 10. listopadu 2005
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 10248
 Identifikační číslo: 273 89 189
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

Společnost BB C - Building G, a.s. je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Společnost dokončila a zkolaudovala v roce 2013 projekt administrativní budovy nesoucí označení G, která je situována v severovýchodní části BB Centra (roh ulice Baarova a Michelská). Budova nabízí 5 400 m² kancelářských ploch ve čtyřech nadzemních podlažích a 1 000 m² obchodních ploch v přízemí. Ve třech podzemních podlažích se nachází 142 parkovacích míst pro nájemce i hosty.

Autorem architektonického návrhu projektu je ateliér A8000. Generálním dodavatelem stavby je společnost BERGER BOHEMIA a.s.

Skupina PASSERINVEST funguje jako skupina projektových sesterských firem ovládaných panem Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z požadavku bank poskytujících projektové financování, tj. aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Struktura se posléze osvědčila i jako organizačně a daňově efektivní forma pro developerské podnikání. Skupina PASSERINVEST je ryze česká a transparentní, založená v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů.

Organigram skupiny PASSERINVEST



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



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

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

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
Předseda představenstva



Ing. Vladimír Klouda
Člen představenstva



Ing. Martin Unger
Člen představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
Předseda dozorčí rady

Předsedou a zároveň jediným členem dozorčí rady společnosti je od 4. března 2014 pan Ing. Mgr. Tomáš Zimčík.

Dozorčí rada měla k 31. prosinci 2013 následující složení:
Ing. Ondřej Plocek (předseda), Ing. Jakub Hlavička a Ing. Mgr. Tomáš Zimčík

Zhodnocení roku 2013

Společnost BB C - Building G, a.s. dosáhla v roce 2013 záporného výsledku hospodaření ve výši -32 761 tis. Kč (2012: -5 089 tis. Kč). Výsledek hospodaření byl negativně ovlivněn především přeceněním finančního derivátu s celkovým dopadem -18 592 tis. Kč (2012: 0 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2013	2012
Provozní výsledek hospodaření	-10 449	-907
Finanční výsledek hospodaření	-22 312	-4 182
Výsledek hospodaření za účetní období	-32 761	-5 089

V září roku 2013 byla výstavba administrativní budovy G včetně její kolaudace dokončena. Společnost podepsala v tomto roce smlouvy na pronájem kancelářských ploch se společnostmi SII s.r.o., Wrigley, s.r.o., Mars Czech s.r.o. a Royal Canin Czech & Slovak Republics s.r.o. Dále byly podepsány smlouvy na obchodní prostory se společnostmi RUNEXPERT, s.r.o. a SmartWave s.r.o. Celkem bylo v budově pronajato více než 3 300 m² pronajímatelných ploch a 110 parkovacích stání.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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



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

Dozorčí rada

Dne 4. března 2014 byli z funkce členů dozorčí rady odvoláni všichni její dosavadní členové. Do dozorčí rady byl téhož dne jmenován pan Ing. Mgr. Tomáš Zimčík, který se stal předsedou dozorčí rady a zároveň jediným členem tohoto orgánu. Tato skutečnost byla do obchodního rejstříku zapsána 7. března 2014.

Nájemci

V první polovině roku 2014 bylo pronajato více než 700 m² pronajímatelných ploch a 16 parkovacích míst společností B & T FOOD SERVICES s.r.o. a FIAT ČR spol. s r.o.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Administrativní budova G je v souladu s dlouhodobou vizí navržena i realizována s maximálním ohledem na životní prostředí. Budova disponuje tzv. Průkazem energetické náročnosti budovy a je též certifikována dle přední světové metody sloužící k hodnocení staveb z pohledu jejich udržitelnosti, tzv. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). K jeho získání je potřeba vyhodnotit danou budovu s ohledem např. na použité materiály, energetická náročnost budov, zdraví a kvalita vnitřního prostředí, dopravní dostupnost nebo hospodaření s vodou a nakládání s odpady. Budova G dosáhla v rámci certifikace BREEAM hodnocení „Good“.

Společnost při realizaci stavby kladla velký důraz nejenom na ohleduplnost vůči životnímu prostředí, ale i vůči budoucím uživatelům budovy. Součástí projektu jsou uživatelé oblíbené střešní zelené terasy a rozlehlá zahrada ve vnitrobloku.

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

Informace o pořízování vlastních akcií

Společnost nerealizovala v roce 2013 nákup vlastních akcií.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2013 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 30. června 2014



Ing. Vladimír Klouda
člen představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky společnosti

BB C – Building G, a.s.

Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČ: 273 89 189

k 31. 12. 2013

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na základě provedeného auditu jsme dne 30. 6. 2014 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky BB C – Building G, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti BB C – Building G, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti BB C – Building G, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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](http://www.spaudit.cz)

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

strana 1 z 3

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti BB C – Building G, a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že k datu 31. 12. 2013 cizí zdroje společnosti spolu s časovým rozlišením pasiv přesáhly hodnotu jejích aktiv a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši -56.346 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na čl. 23 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky."

ZPRÁVA O ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti BB C – Building G, a.s. za rok končící 31. 12. 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti BB C – Building G, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s Auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti BB C – Building G, a.s. za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti BB C – Building G, a.s. k 31. 12. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti BB C – Building G, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

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

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](http://www.spaudit.cz)
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 3

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti BB C – Building G, a.s. k 31. 12. 2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 10 -07- 2014

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Zdeněk Šimon
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2265

SP Audit, s.r.o.

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


strana 3 z 3



2013

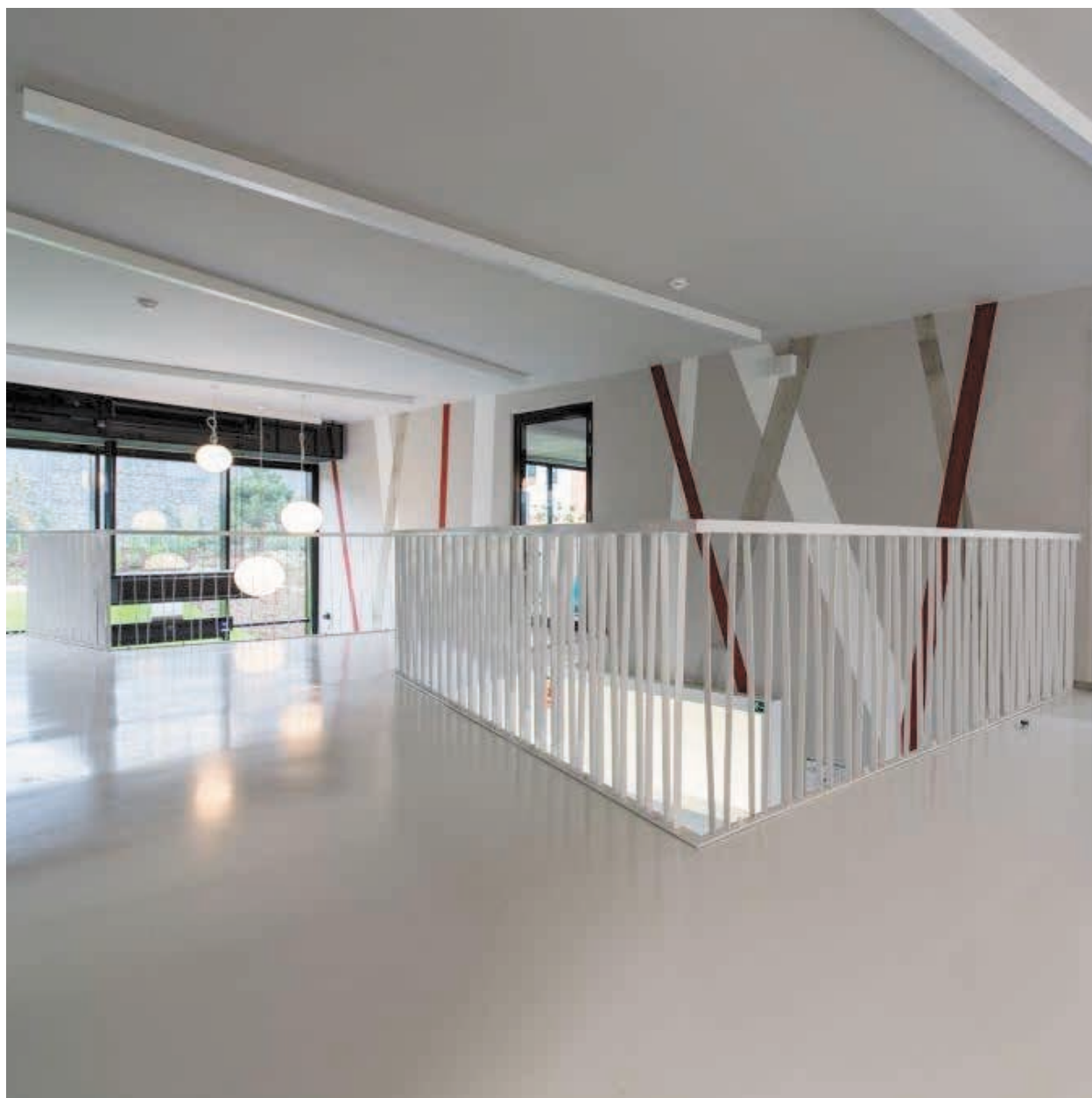
ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovena v souladu s § 66a odst. 9 ObchZ, zákona č. 513/1991 Sb., v platném znění.



OBSAH

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	14
2. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	14
3. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A PROPOJENÝMI OSOBAMI	14
4. OPATŘENÍ PŘIJATÁ V ZÁJMU NEBO Z PODNĚTU PROPOJENÝCH OSOB	15
5. OSTATNÍ INFORMACE	15
6. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	15



1. Informace o společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma:	BB C – Building G, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	273 89 189 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 10248
Základní kapitál společnosti činí:	2.000.000,- Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku: (dále jen „Společnost“)	10. 11. 2005

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00. Pan Radim Passer vykonává a má rozhodující vliv na nejvyšší úrovni Společnosti a to i v rámci podnikatelského seskupení.

V účetním období roku 2013 došlo k následujícím smluvním vztahům mezi Společností a propojenými osobami.

2. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a ovládající osobou

a) přehled vzájemných smluv za období roku 2013

1. Smlouva o půjčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel), ze dne 25. 1. 2013, se splatností nejpozději do 28. 2. 2013.

b) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Částečná úhrada půjček poskytnutých na základě dříve uzavřených smluv

3. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

a) přehled vzájemných smluv za období roku 2013

1. Smlouva o umístění loga (umístění loga oprávněného s odkazem na webové stránky oprávněného na webových stránkách povinného www.balanceclub.cz) uzavřená mezi Společností (oprávněný) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s. (povinný) ze dne 1. 3. 2013.
2. Smlouva o půjčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „PST“) (věřitel) dne 20. 6. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2020.
3. Smlouva o půjčce uzavřená mezi společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 2. 12. 2013, se splatností nejpozději 31. 12. 2022.
4. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci „15 let BB Centra“ uzavřená mezi Společností a PST a spol. BB Centrum – FILADELRE, a.s. a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. a BB C – Building DELTA, a.s. ze dne 30. 9. 2013.
5. Amendment no. 1 Share Pledge Agreement, uzavřený mezi PST (nový sponzor) a panem Petrem Hermanem (původní sponzor) a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (sponzoři) a Společností (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 27. 6. 2013.

b) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2013

1. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi PST (ručitel) a Společností (dlužník) na základě platné smlouvy Corporate Guarantee ze dne 20. 12. 2012, která byla uzavřena mezi PST (sponzor) a Společností (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).
2. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi PST (ručitel) a Společností (dlužník) na základě platné smlouvy Operating Cost Guarantee ze dne 20. 12. 2012, která byla uzavřena mezi PST (sponzor) a Společností (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).
3. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi PST (ručitel) a Společností (dlužník) na základě platné smlouvy Cost Overrun Contribution Agreement ze dne 20. 12. 2012, která byla uzavřena mezi PST (sponzor) a Společností (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).

c) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2013 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
2. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2013 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
3. Plnění v podobě pronájmu za kancelářské prostory v budově Filadelfie za rok 2013 mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v měsíci prosinci 2013.
4. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Development 3/2013“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v březnu 2013.
5. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Property & Property“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v březnu 2013.
6. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Building World Magazine“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v březnu 2013.
7. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Wirtschaft 1/2013“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v dubnu 2013.

8. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Hospodářské noviny mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v květnu 2013.
9. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Trade News“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v květnu 2013.
10. Plnění v podobě přefakturace inzerce („MP Service Magazín“) mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v srpnu 2013.
11. Plnění v podobě přefakturace nákladů spojených s akcí „15 let BB Centra“ mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v říjnu 2013.
12. Plnění v podobě úhrady nákladů za vstupní karty mezi Společností (odběratel) a spol. BB Centrum – FLADELFE, a.s. (dodavatel) v měsíci listopadu 2013.
13. Plnění v podobě zprostředkovatelské provize za uzavření nájemních smluv za rok 2013 mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).

4. Opatření přijatá v zájmu nebo z podnětu propojených osob

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

5. Ostatní informace

Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 2. a 3. žádné informace o cenách popř. množstvích.

6. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 17. 3. 2014



Ing. Vladimír Klouda
člen představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



2013

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	18
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	21
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	24
1. POPIS SPOLEČNOSTI	24
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	24
3. ÚČETNÍ METODY	25
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	25
b) Dlouhodobý hmotný majetek	25
c) Finanční majetek	25
d) Pohledávky	26
e) Deriváty	26
f) Vlastní kapitál	26
g) Cizí zdroje	26
h) Použití odhadů	26
i) Účtování výnosů a nákladů	27
j) Daň z příjmů	27
k) Následné události	27
l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	27
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	27
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	27
b) Dlouhodobý hmotný majetek	27
c) Dlouhodobý finanční majetek	28
5. POHLEDÁVKY	28
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	28
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	28
8. OSTATNÍ AKTIVA	28
9. VLASTNÍ KAPITÁL	28
10. REZERVY	29
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	29
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	29
13. DERIVÁTY	29
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	30
15. OSTATNÍ PASIVA	30
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	30
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	30
18. VÝNOSY	30
19. OSOBNÍ NÁKLADY	30
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	31
21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	31
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	31
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	31
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	31

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2013 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	295 026	-2 334	292 692	196 147
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	252 623	-2 334	250 289	194 503
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	377	-31	346	
B. I.	1. Zřizovací výdaje				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
	3. Software				
	4. Ocenitelná práva				
	5. Goodwill				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	377	-31	346	
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	252 246	-2 303	249 943	194 503
B. II.	1. Pozemky	8 495		8 495	8 495
	2. Stavby	224 932	-1 535	223 397	
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	17 319	-768	16 551	
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny				
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				185 244
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 500		1 500	764
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek				
B. III.	1. Podíly - ovládaná osoba				
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
	4. Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv				
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek				
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	42 307		42 307	1 394
C. I.	Zásoby				
C. I. 1.	Materiál				
	2. Nedokončená výroba a polotovary				
	3. Výrobky				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
	5. Zboží				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
	6. Dohadné účty aktivní				
	7. Jiné pohledávky				
	8. Odložená daňová pohledávka				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	1 353		1 353	729
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	114		114	
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky	1 239		1 239	729
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy				
	8. Dohadné účty aktivní				
	9. Jiné pohledávky				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	40 954		40 954	665
C. IV. 1.	Peníze	21		21	51
	2. Účty v bankách	40 933		40 933	614
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	96		96	250
D. I. 1.	Náklady příštích období	96		96	250
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	292 692	196 147
A.	Vlastní kapitál	-56 346	-23 585
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
	3. Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy		
A. II. 1.	Emisní ažio		
	2. Ostatní kapitálové fondy		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách		
	5. Rozdíly z přeměn společností		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách společností		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku		
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		
	2. Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-25 585	-20 496
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-25 585	-20 496
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-32 761	-5 089
B.	Cizí zdroje	348 351	219 732
B. I.	Rezervy		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		
	3. Rezerva na daň z příjmů		
	4. Ostatní rezervy		
B. II.	Dlouhodobé závazky	194 935	185 650
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	167 481	158 100
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	8 862	27 550
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky	18 592	
	10. Odložený daňový závazek		
B. III.	Krátkodobé závazky	5 071	34 080
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	5 070	27 062
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		7 018
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
	5. Závazky k zaměstnancům		
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
	7. Stát - daňové závazky a dotace		
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	1	
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní		
	11. Jiné závazky		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	148 345	2
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	148 345	
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		2
C. I.	Časové rozlišení	687	
C. I. 1.	Výdaje příštích období	687	
	2. Výnosy příštích období		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2013 (v tis. Kč)

Označení	Skutečnost v účetním období	
	sledovaném	minulém
I. Tržby za prodej zboží		
A. Náklady vynaložené na prodané zboží		
+ Obchodní marže		
II. Výkony	88	31
II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	88	31
2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		
3. Aktivace		
B. Výkonová spotřeba	8 171	908
B. 1. Spotřeba materiálu a energie	313	6
2. Služby	7 858	902
+ Přidaná hodnota	-8 083	-877
C. Osobní náklady	9	7
C. 1. Mzdové náklady		
2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	8	6
3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1	1
4. Sociální náklady		
D. Daně a poplatky	19	21
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 335	
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu		
III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		
2. Tržby z prodeje materiálu		
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu		
F. 1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
2. Prodaný materiál		
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		
IV. Ostatní provozní výnosy		
H. Ostatní provozní náklady	3	2
V. Převed provozních výnosů		
I. Převed provozních nákladů		
* Provozní výsledek hospodaření	-10 449	-907

Označení		Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	minulém
V.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.	Prodané cenné papíry a podíly		
VI.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		
VI. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
VII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	18 592	
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky		
N.	Nákladové úroky	3 074	2 347
XI.	Ostatní finanční výnosy	24	
O.	Ostatní finanční náklady	670	1 835
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	-22 312	-4 182
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost		
Q. 1.	- splatná		
2.	- odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-32 761	-5 089
XIII.	Mimořádné výnosy		
R.	Mimořádné náklady		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti		
S. 1.	- splatná		
2.	- odložená		
*	Mimořádný výsledek hospodaření		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-32 761	-5 089
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-32 761	-5 089





1. Popis společnosti

BB C – Building G, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 11. 2005 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 273 89 189. Hlavním předmětem její činnosti je:

- velkoobchod,
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- realitní činnost,
- zprostředkování obchodu a služeb,
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví,
- reklamní činnost a marketing,
- technické činnosti v dopravě,
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- správa a údržba nemovitostí,
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 7. 3. 2014).

V roce 2013 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 17. 4. 2013 byl z představenstva odvolán Ing. Jaroslav Spozdil a na jeho místo byl jmenován Martin Unger. Dne 8. 7. 2013 byl z dozorčí rady odvolán Petr Herman a na jeho místo byl jmenován Tomáš Zimčík.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

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

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2013:

Představenstvo:

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

Dozorčí rada:

- Ing. Ondřej Plocek (předseda)
- Ing. Jakub Hlavička (člen)
- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (člen)

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2013 a 2012.

3. Účetní metody

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2013 a 2012 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2013 a 2012 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

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

Odpisy

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od - do)
Stavby	15 - 60

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 2013 (ani k 31. 12. 2012) neeviduje.

d) Pohledávky

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

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

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

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

e) Deriváty

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

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

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

f) Vlastní kapitál

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

Akciová společnost je povinna vytvořit rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % z čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou stanovami, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve stanovách, nejméně však do výše 20 % základního kapitálu. To neplatí, jestliže rezervní fond již vytvořila příplatky nad emisní kurs akcií. Takto vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty. O použití rezervního fondu rozhoduje představenstvo, neurčují-li stanovy jinak.

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

h) Použití odhadů

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

i) Účtování výnosů a nákladů

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

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

j) Daň z příjmů

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

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

k) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	377	0	0	377
Celkem 2013	0	377	0	0	377
Celkem 2012	0	0	0	0	0

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	-31	0	0	0	-31	0	346
Celkem 2013	0	-31	0	0	0	-31	0	346
Celkem 2012	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	8.495	0	0	0	8.495
Stavby	0	224.932	0	0	224.932
Samostatné movité věci a soubory	0	17.319	0	0	17.319
Nedokončený DHM	185.244	309.346	0	494.590	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	764	1.500	0	764	1.500
Celkem 2013	194.503	553.097	0	495.354	252.246
Celkem 2012	58.620	135.883	0	0	194.503

Nejvýznamnějším přírůstkem stálých aktiv jsou stavení práce probíhající v budově building G. Budova byla zkolaudována dne 26. 9. 2013, došlo tedy k zařazení nedokončeného hmotného majetku.

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		8.495
Stavby	0	-1.535				-1.535		223.397
Samost.movitě věci	0	-768				-768		16.551
Nedokončený DHM	0	0				0		0
Poskytnuté zálohy	0	0				0		1.500
Celkem 2013	0	-2.303	0	0	0	-2.303	0	249.943
Celkem 2012	0	0	0	0	0	0	0	194.503

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k 31.12.2013 (ani k 31.12.2012) žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. Pohledávky

Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

6. Opravné položky

Společnost netvořila k 31.12.2013 žádné opravné položky.

7. Krátkodobý finanční majetek

K 31.12.2013 a 2012 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

8. Ostatní aktiva

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

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

Společnost neměla k 31.12.2013 žádná takováto aktiva ve významné částce.

9. Vlastní kapitál

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

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Počet akcií	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Výsledek hospodaření minulých let	-19.128		-1.368	-20.496		-5.089	-25.585
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1.368			-5.089			-32.761
Vlastní kapitál celkem	-18.496			-23.585			-56.346

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28. 6. 2012 a 28. 6. 2013 bylo schváleno níže výše uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2011 a 2012.

Hospodářský výsledek roku 2011 ve výši –1.368 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –5.089 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2013 ve výši -32.761.346,24 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2011, 2012 a 2013 nebyly dividendy vypláceny.

10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013
Rezervy							
zákonné	0			0			0
ostatní	0			0			0

Společnost v letech 2011, 2012 a 2013 netvořila žádné rezervy.

11. Dlouhodobé závazky

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

12. Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

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

13. Deriváty

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech se společností UniCredit Bank Czech Republic, a.s. se splatností 7. 5. 2015, které určila jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2013 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích.

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

(tis. Kč)	2013			2012		
	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
	(EUR)	Kladná	Záporná	(EUR)	Kladná	Záporná
Měnové kontrakty - FX FW	9.500	0	-18.592	0	0	0
Deriváty k obchodování celkem	9.500	0	-18.592	0	0	0

14. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost k 31. 12. 2013 (31. 12. 2012) eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob viz odstavec „Informace o spřízněných osobách“:

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	31. 12. 2013		31. 12. 2012	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry UniCredit Bank CR, a.s.		PRIBOR + MARŽE	9.500	0	148.345	0	0
Celkem			9.500	0	148.345	0	0
Splátka v následujícím roce				0	0		
Splátky v dalších letech				9.500			

15. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2014, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2013.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2013 ani 2012 účtováno.

16. Daň z příjmů

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2009 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2009 - 2013, která nebyla v účetní závěrce roku 2013 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 37.799 tis. Kč k 31. 12. 2013.

Společnost nemá k 31. 12. 2013 žádné daňové nedoplatky.

V roce 2013 činil rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku 1.705.744 Kč a současně společnost eviduje daňovou ztrátu ve výši 37.799.350 Kč. O vzniklé odložené pohledávce ve výši 6.857.785 Kč společnost s ohledem na účetní zásadu opatrnosti neúčtuje.

17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost neměla k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

Společnost ručí za přijatý úvěr od UniCredit Bank Czech Republic, a.s. zajišťovacími instrumenty sepsanými v úvěrové smlouvě, zejména:

- Zástavní právo k nemovitostem
- Zástava pohledávek z bankovních účtů společnosti
- Zástava akcií společnosti
- Zástava pohledávek ze Smlouvy o dílo na výstavbu nemovitosti
- Zástava pohledávek z bankovních záruk – Performance Bondu + záruky za zádržné
- Zástava pohledávek na pojistné plnění
- Záruka na pokrytí vícenákladů vystavené společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček se společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček s akcionáři společnosti
- Korporátní záruka za plnění DSC kovenantu vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Korporátní záruka za pokrytí provozních nákladů s provozem budovy G vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

18. Výnosy

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem staveništního plotu	70	0	30	0
Výnos za zřízení věc.břemena	15	0	1	0
Ostatní pronájmy	3	0	0	0
Výnosy celkem	88	0	31	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka v odvětví stavebnictví.

19. Osobní náklady

V roce 2013 a 2012 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 8 tis. Kč a 6 tis. Kč.

20. Informace o spřízněných osobách

V roce 2013 a 2012 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP - úrok	Splatný s jistinou nebo zvlášť	0	7.018

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31.12.2022	34.356	0
PASSERINVEST GROUP-úrok	31.12.2022	7.018	0
Radim Passer	31.12.2022	115.882	158.100
Ing. Jan Malík	31.12.2022	6.817	9.300
Marie Passerová	31.12.2022	6.817	9.300
Zbyněk Passer	31.12.2022	3.408	4.300
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	2.045	2.790
Petr Herman		0	1.860
Celkem		176.343	185.650

21. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2013 a 2012 vynaloženo 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

22. Významné položky výkazu zisku a ztráty

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

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	30	30
Celkem	30	30

Významnější položky nákladů:

Projektové řízení	3.000 tis. Kč
Propagace a reklama	638 tis. Kč
Zprostředkování pronájmu	562 tis. Kč

23. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2013 ztrátu ve výši 32.761 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 56.346 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Budova byla zkolaudována na podzim 2013 a část prostor byla již pronajata. Očekává se, že společnost začne hospodařit se ziskem počínaje roky 2014 – 2015. Účetní závěrka k 31. prosinci 2013 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

24. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni trvání

Dne 4. 3. 2014 byli z dozorčí rady odvoláni Jakub Hlavička a Ondřej Plocek. Jediným členem dozorčí rady zůstává pan Tomáš Zimčík. Tato skutečnost byla do Obchodního rejstříku zapsána dne 7. 3. 2014

Sestaveno dne: 10. 6. 2014

Radim Passer
Předseda představenstva



”

Obchody a restaurace
v přízemí budovy, autobusová
zastávka přímo před budovou.
Co více si přát...

KONTAKT

BB C - Building G, a.s.
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



BB C - Building G, a.s.