



2013

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



”

Nová Karolina Park tvoří
vstupní bránu do Ostravy
21. století...

OBSAH

| | |
|--|----|
| PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI | 03 |
| PŘEDSTAVENSTVO | 05 |
| DOZORČÍ RADA | 05 |
| ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA | 06 |
| Zhodnocení roku 2013 | 06 |
| Předpokládaný vývoj činnosti společnosti | 06 |
| OSTATNÍ POMNĚ 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: New Karolina Office Development, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 24. září 2007
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 12358
 Identifikační číslo: 279 59 996
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

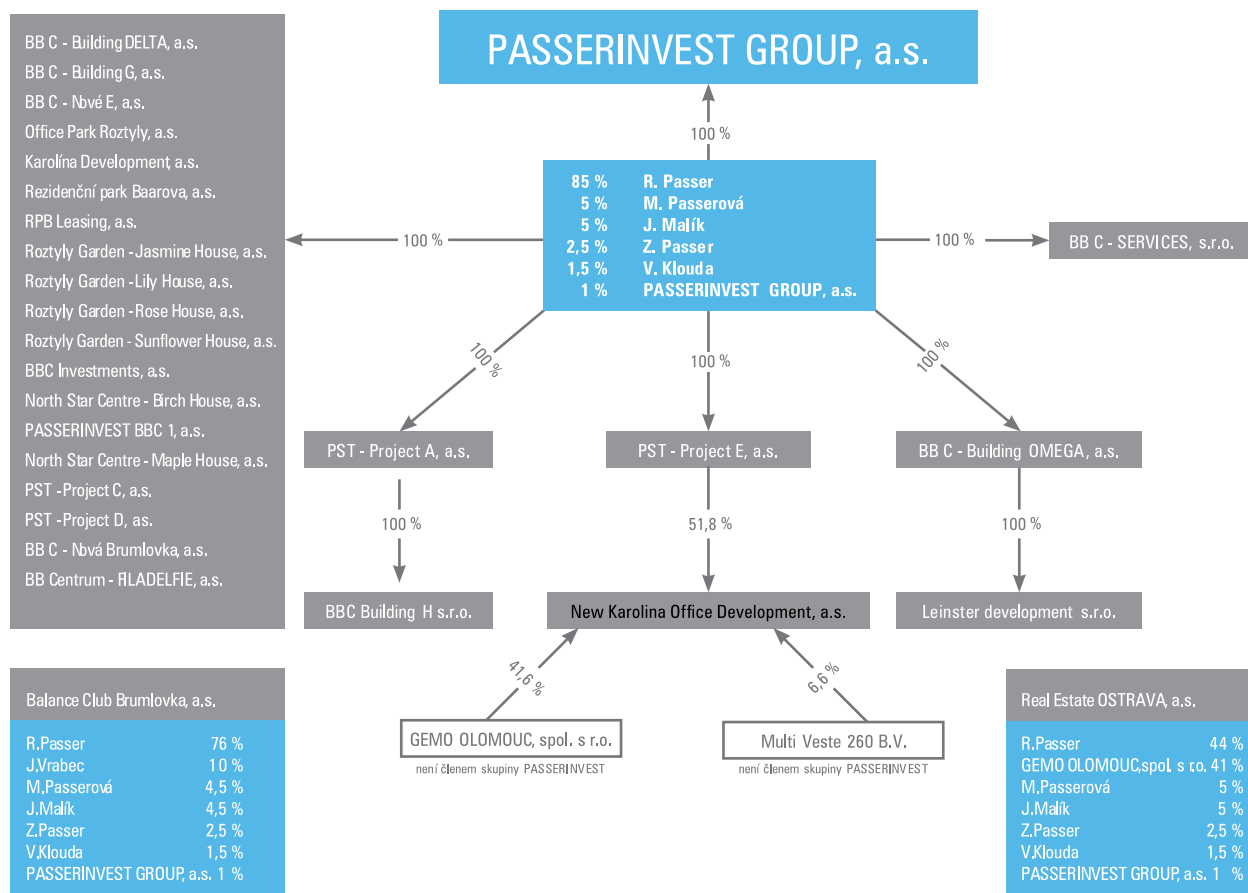
Společnost New Karolina Office Development, a.s. je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Společnost je spojena s projektem administrativního objektu Nová Karolina Park v Ostravě, který byl dokončen v roce 2012. Skupina PASSERINVEST vlastní ve společnosti podíl ve výši 51,8 %. Zbývající podíl vlastní společnosti GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. a Multi Veste 260 B.V.

Administrativní objekt Nová Karolina Park je citlivě umístěn v nově urbanizovaném území a tvoří pomyslnou vstupní bránu směrem od historického jádra Ostravy. Projekt nabízí více než 24 000 m² prvotřídních kancelářských ploch v 6 nadzemních podlažích, doplněných v přízemí o téměř 4 000 m² obchodů a služeb. Kromě atraktivních kancelářských ploch s flexibilní možností dělení pater vznikla v budově podzemní podlaží s 280 parkovacími místy.

Autorem architektonického návrhu projektu je společnost CMC Architects. Generálním dodavatelem stavby byla společnost GEMO OLOMOUC, spol. s r.o.

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. Jaromír Uhýrek
Místopředseda představenstva

Ing. arch. Luboš Kočí
Člen představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Ondřej Plocek
Předseda dozorčí rady

Dozorčí rada společnosti má od 11. června 2014 následující složení:
Ing. Ondřej Plocek (předseda), Ing. Vojtěch Slepánek (místopředseda) a Ronald Gerben Edgar Dasbach.

Dozorčí rada k 31. prosinci 2013 měla následující složení: Ing. Ondřej Plocek (předseda), Ing. Kamil Ganzar (místopředseda) a Ronald Gerben Edgar Dasbach.

Zhodnocení roku 2013

Společnost New Karolina Office Development, a.s. dosáhla v roce 2013 záporného výsledku hospodaření ve výši -88 375 tis. Kč (2012: -84 819 tis. Kč). V roce 2013 se již v rámci provozního výsledku hospodaření plně projevil odpis dokončené budovy a tržby spojené s nájmem části budovy. Provozní výsledek hospodaření byl v roce 2012 negativně ovlivněn jednorázovým prodejem majetku s celkovým dopadem -56 716 tis. Kč. Negativní dopad na finanční výsledek hospodaření mělo zejména přecenění uzavřených finančních derivátů ve výši -45 923 tis. Kč (2012: -4 855 tis. Kč).

| Výsledek hospodaření (v tis. Kč) | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Provozní výsledek hospodaření | -30 504 | -73 577 |
| Finanční výsledek hospodaření | -57 871 | -11 242 |
| Výsledek hospodaření za účetní období | -88 375 | -84 819 |

Společnost v roce 2013 podepsala nájemní smlouvu na kancelářské plochy se společností NESS Czech s.r.o. a také několik nájemních smluv se zájemci o obchodní plochy v budově.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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



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

Dozorčí rada

Dne 11. června 2014 byl z funkce místopředsedy dozorčí rady odvolán pan Ing. Kamil Ganzar. Do dozorčí rady byl téhož dne jmenován pan Ing. Vojtěch Slepánek, který se stal místopředsedou dozorčí rady. Tato skutečnost byla do obchodního rejstříku zapsána 27. června 2014.

Nájemci

V první polovině roku 2014 společnost podepsala smlouvy se společnostmi ABB s.r.o., Česká spořitelna, a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a AXA ASSISTANCE CZ, s.r.o.

Akcionáři

Dne 10. ledna 2014 byl navýšen podíl společnosti PST - Project E, a. s. o 0,02%. K navýšení podílu došlo na základě nákupu akcií od společnosti Multi Veste 260 B.V. za 4 tis. Kč.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

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

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

Informace o pořízování vlastních akcií

Společnost nerealizovala v roce 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



Radim Passer
předseda představenstva



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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti New Karolina Office Development, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 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 New Karolina Office Development, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti New Karolina Office Development, 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."

ZPRÁVA O ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti New Karolina Office Development, a.s. za rok končící 31. 12. 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti New Karolina Office Development, 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 New Karolina Office Development, a.s. za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti New Karolina Office Development, 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 New Karolina Office Development, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

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

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 New Karolina Office Development, a.s. k 31. 12. 2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 17 -07- 2014

SP Audit, s.r.o.

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zdeněk Šimon'.

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>

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

strana 3 z 3



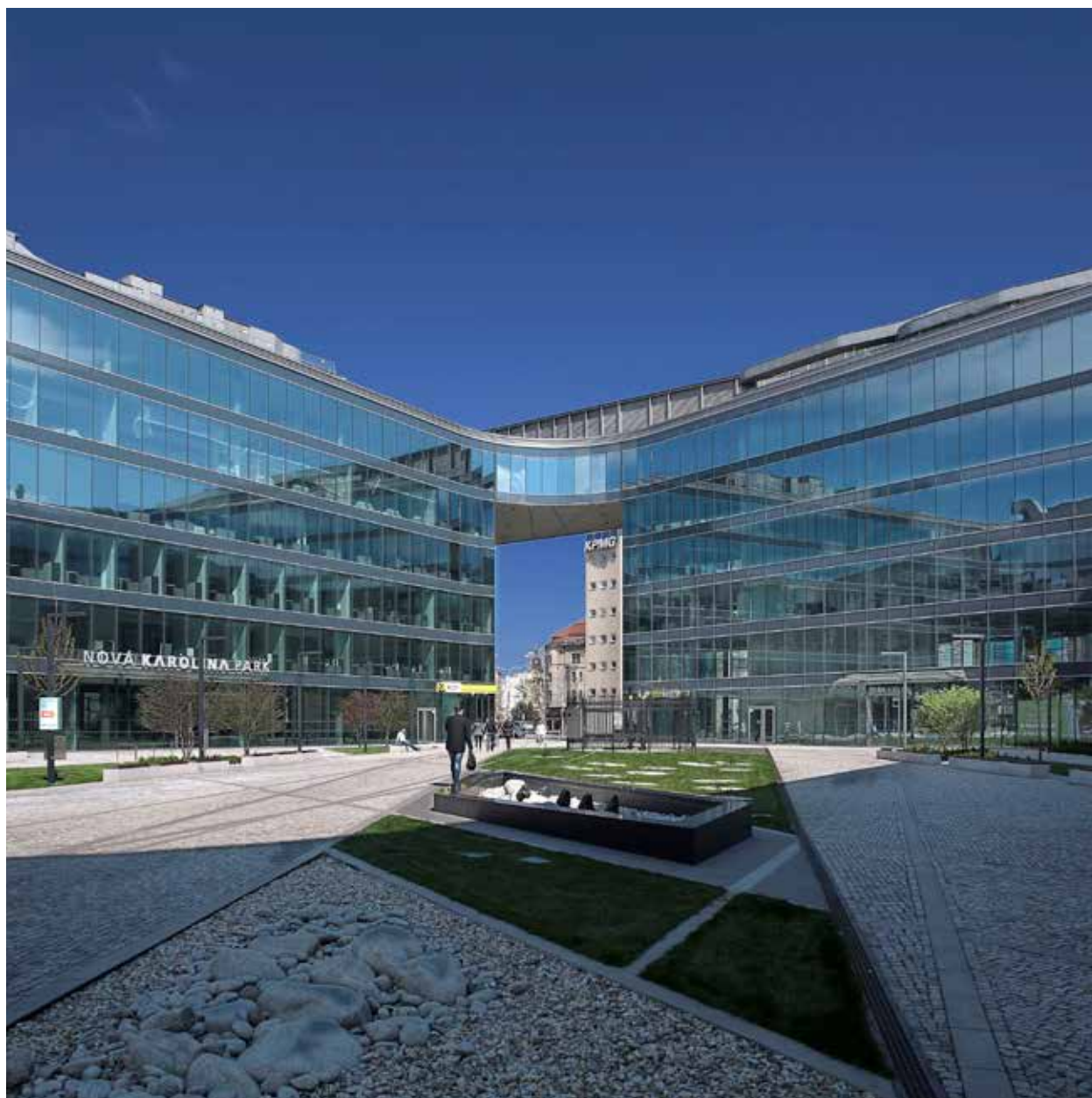
2013

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 | 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 | 14 |
| 5. OSTATNÍ INFORMACE | 15 |
| 6. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ | 15 |



1. Informace o společnosti

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

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

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

2. Právní vztahy uzavřené mezi společností a ovládající osobou

Nebyly uzavřeny žádné smluvní dokumenty.

3. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

a) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2013

1. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (objednatel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel) ze dne 1. 1. 2013.
2. Zprostředkovatelská smlouva (vyhledávání třetích osob jako potencionální nájemce do budovy Nová Karolina Park_Ostrava), uzavřená mezi Společností (zájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. a spol. GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. ze dne 10.1.2013.
3. Smlouva o nájmu „Loga“ (na budově Nová Karolina Park_Ostrava), uzavřená mezi Společností (pronajímatel) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce) ze dne 27. 9. 2013.

b) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Plnění v podobě pronájmu „Loga“ (na budově Nová Karolina Park_Ostrava), mezi Společností pronajímatel) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce) za období 10-12/2013.
2. 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.
3. Plnění v podobě projektového řízení mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) za leden 2013.
4. Plnění v podobě property managementu mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) za období 1-12/ 2013.
5. Plnění v podobě přefakturace inzerce v časopise Project&Property mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v březnu 2013.
6. Plnění v podobě přefakturace inzerce v časopise Building World Magazine mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v říjnu 2013.
7. Plnění v podobě přefakturace inzerce v magazínu Wirtschaft mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v květnu 2013.
8. Plnění v podobě přefakturace inzerce v Hospodářských novinách mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v květnu 2013.
9. Plnění v podobě přefakturace inzerce v Trade News mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v květnu 2013.
10. Plnění v podobě přefakturace inzerce v magazínu MP Service mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v září 2013.
11. Plnění v podobě přefakturace roční registrace Sreality.cz mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel).
12. Plnění v podobě přefakturace prezentace budovy Nová Karolina Park_Ostrava retailovým agentům mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v únoru 2013.

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

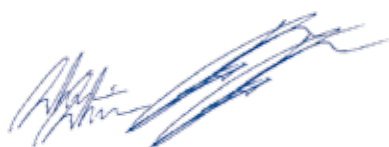
Důvěrnost údajů

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



Radim Passer
předseda představenstva



Ing. Jaromír Uhýrek
místopředseda 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 | 29 |
| 15. OSTATNÍ PASIVA | 29 |
| 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 | 30 |
| 21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ | 30 |
| 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 | 815 516 | -35 121 | 780 395 | 725 027 |
| A. | Pohledávky za upsaný základní kapitál | | | | |
| B. | Dlouhodobý majetek | 743 789 | -35 121 | 708 668 | 721 337 |
| B. I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | 834 | -353 | 481 | 714 |
| B. I. | 1. Zřizovací výdaje | | | | |
| | 2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje | | | | |
| | 3. Software | 652 | -214 | 438 | 641 |
| | 4. Ocenitelná práva | | | | |
| | 5. Goodwill | | | | |
| | 6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek | 182 | -139 | 43 | 73 |
| | 7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | | | | |
| | 8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek | | | | |
| B. II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 742 955 | -34 768 | 708 187 | 720 623 |
| B. II. | 1. Pozemky | 45 346 | | 45 346 | 45 346 |
| | 2. Stavby | 643 080 | -20 332 | 622 748 | 625 304 |
| | 3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí | 54 529 | -14 436 | 40 093 | 49 973 |
| | 4. Pěstitelské celky trvalých porostů | | | | |
| | 5. Dospělá zvířata a jejich skupiny | | | | |
| | 6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek | | | | |
| | 7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | | | | |
| | 8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | | | | |
| | 9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | | | | |
| B. III. | Dlouhodobý finanční majetek | | | | |
| B. III. | 1. Podíly - ovládaná osoba | | | | |
| | 2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem | | | | |
| | 3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly | | | | |
| | 4. 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 | 71 275 | | 71 275 | 3 639 |
| 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 | 3 078 | | 3 078 | 1 127 |
| C. III. 1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 1 108 | | 1 108 | 125 |
| | 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 | 496 | | 496 | 984 |
| | 7. Krátkodobé poskytnuté zálohy | | | | 18 |
| | 8. Dohadné účty aktivní | 1 474 | | 1 474 | |
| | 9. Jiné pohledávky | | | | |
| C. IV. | Krátkodobý finanční majetek | 68 197 | | 68 197 | 2 512 |
| C. IV. 1. | Peníze | 5 | | 5 | 15 |
| | 2. Účty v bankách | 68 192 | | 68 192 | 2 497 |
| | 3. Krátkodobé cenné papíry a podíly | | | | |
| | 4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek | | | | |
| D. I. | Časové rozlišení | 452 | | 452 | 51 |
| D. I. 1. | Náklady příštích období | 55 | | 55 | 51 |
| | 2. Komplexní náklady příštích období | | | | |
| | 3. Příjmy příštích období | 397 | | 397 | |

| Označení | PASIVA | Stav v běžném účetním období | Stav v minulém účetním období |
|------------|--|------------------------------|-------------------------------|
| | PASIVA CELKEM | 780 395 | 725 027 |
| A. | Vlastní kapitál | 278 411 | 366 786 |
| A. I. | Základní kapitál | 2 000 | 2 000 |
| A. I. 1. | Základní kapitál | 2 000 | 2 000 |
| | 2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-) | | |
| | 3. Změny základního kapitálu | | |
| A. II. | Kapitálové fondy | 447 913 | 447 913 |
| A. II. 1. | Emisní ažio | | |
| | 2. Ostatní kapitálové fondy | 447 913 | 447 913 |
| | 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 | | 227 |
| A. III. 1. | Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond | | 227 |
| | 2. Statutární a ostatní fondy | | |
| A. IV. | Výsledek hospodaření minulých let | -83 127 | 1 465 |
| A. IV. 1. | Nerozdělený zisk minulých let | | 1 465 |
| | 2. Neuhrazená ztráta minulých let | -83 127 | |
| | 3. Jiný výsledek hospodaření minulých let | | |
| A. V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | -88 375 | -84 819 |
| B. | Cizí zdroje | 500 017 | 356 885 |
| 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 | 3 055 | 923 |
| B. II. 1. | Závazky z obchodních vztahů | | |
| | 2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | | |
| | 3. Závazky - podstatný vliv | | |
| | 4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení | | |
| | 5. Dlouhodobé přijaté zálohy | 3 055 | 923 |
| | 6. Vydané dluhopisy | | |
| | 7. Dlouhodobé směnky k úhradě | | |
| | 8. Dohadné účty pasivní | | |
| | 9. Jiné závazky | | |
| | 10. Odložený daňový závazek | | |
| B. III. | Krátkodobé závazky | 118 382 | 169 593 |
| B. III. 1. | Závazky z obchodních vztahů | 4 884 | 41 310 |
| | 2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 35 087 | 66 167 |
| | 3. Závazky - podstatný vliv | 25 437 | 50 397 |
| | 4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení | 1 531 | 1 531 |
| | 5. Závazky k zaměstnancům | | |
| | 6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | | |
| | 7. Stát - daňové závazky a dotace | | |
| | 8. Krátkodobé přijaté zálohy | 666 | |
| | 9. Vydané dluhopisy | | |
| | 10. Dohadné účty pasivní | | 5 333 |
| | 11. Jiné závazky | 50 777 | 4 855 |
| B. IV. | Bankovní úvěry a výpomoci | 378 580 | 186 369 |
| B. IV. 1. | Bankovní úvěry dlouhodobé | 378 580 | 186 369 |
| | 2. Krátkodobé bankovní úvěry | | |
| | 3. Krátkodobé finanční výpomoci | | |
| C. I. | Časové rozlišení | 1 967 | 1 356 |
| C. I. 1. | Výdaje příštích období | 1 857 | 1 356 |
| | 2. Výnosy příštích období | 110 | |

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 | 4 319 | 12 |
| II. 1. | Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb | 4 319 | 12 |
| 2. | Změna stavu zásob vlastní činnosti | | |
| 3. | Aktivace | | |
| B. | Výkonová spotřeba | 10 336 | 6 155 |
| B. 1. | Spotřeba materiálu a energie | 2 002 | 159 |
| 2. | Služby | 8 334 | 5 996 |
| + | Přidaná hodnota | -6 017 | -6 143 |
| C. | Osobní náklady | 8 | 7 |
| C. 1. | Mzdové náklady | | |
| 2. | Odměny členům orgánů společnosti a družstva | 7 | 6 |
| 3. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 1 | 1 |
| 4. | Sociální náklady | | |
| D. | Daně a poplatky | 52 | 39 |
| E. | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 24 399 | 10 643 |
| III. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu | | 53 |
| III. 1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | | 53 |
| 2. | Tržby z prodeje materiálu | | |
| F. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu | | 56 769 |
| F. 1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | | 56 769 |
| 2. | Prodaný materiál | | |
| G. | Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | | |
| IV. | Ostatní provozní výnosy | 34 | 1 |
| H. | Ostatní provozní náklady | 62 | 30 |
| V. | Převod provozních výnosů | | |
| I. | Převod provozních nákladů | | |
| * | Provozní výsledek hospodaření | -30 504 | -73 577 |

| 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 | | 149 |
| K. | Náklady z finančního majetku | | |
| IX. | Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů | 184 | 2 652 |
| L. | Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů | 46 107 | 7 507 |
| M. | Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti | | |
| X. | Výnosové úroky | 1 | 20 |
| N. | Nákladové úroky | 8 750 | 1 193 |
| XI. | Ostatní finanční výnosy | 234 | 55 |
| O. | Ostatní finanční náklady | 3 433 | 5 418 |
| XII. | Převod finančních výnosů | | |
| P. | Převod finančních nákladů | | |
| * | Finanční výsledek hospodaření | -57 871 | -11 242 |
| Q. | Daň z příjmů za běžnou činnost | | |
| Q. 1. | - splatná | | |
| 2. | - odložená | | |
| ** | Výsledek hospodaření za běžnou činnost | -88 375 | -84 819 |
| 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 (+/-) | -88 375 | -84 819 |
| **** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | -88 375 | -84 819 |



”

Unikátní budova v srdci Ostravy
– ideální místo pro kanceláře, obchody, banky...



1. Popis společnosti

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

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

V roce 2013 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 12. 7. 2013 byl z dozorčí rady odvolán Petr Herman a na jeho místo byl jmenován Ondřej Plocek.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

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

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

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2013:

Představenstvo

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

Dozorčí rada

- Ing. Ondřej Plocek (předseda)
- Ing. Kamil Ganzar (místopředseda)
- Ronald Gerben Edgar Dasbach (člen)

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

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 |
| Stavby | 50 |
| Stroje, přístroje a zařízení | 3 - 10 |
| Inventář | 3 - 10 |

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 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 vykazovány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

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

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se 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 významné tržby pouze z pronájmu pozemků a budovy.

j) Daň z příjmů

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

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

k) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

| | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|-------------------------------------|--------------------|------------|----------|----------|------------------|
| Software | 641 | 11 | | | 652 |
| Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 182 | | | | 182 |
| Celkem 2013 | 823 | 0 | 0 | 0 | 834 |
| Celkem 2012 | 182 | 641 | 0 | 0 | 823 |

Oprávký:

| | Počáteční zůstatek | Odpisy | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|----------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|----------|----------|------------------|-----------------|----------------|
| Software | 0 | -214 | | | | -214 | | 438 |
| Jiný dlouhodobý nehmotný majetek | -109 | -30 | | | | -139 | | 43 |
| Celkem 2013 | -109 | -244 | 0 | 0 | 0 | -353 | 0 | 481 |
| Celkem 2012 | -78 | -31 | 0 | 0 | 0 | -109 | 0 | 714 |

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

| | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|----------|------------------|------------------|
| Pozemky | 45.346 | | | | 45.346 |
| Stavby | 631.999 | 11.080 | | | 643.080 |
| Stroje, přístroje a zařízení | 53.890 | 639 | | | 54.529 |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 0 | 23.489 | | 23.489 | 0 |
| Celkem 2013 | 731.235 | 35.208 | 0 | 23.489 | 742.955 |
| Celkem 2012 | 337.023 | 1.920.429 | 0 | 1.526.217 | 731.235 |

Oprávky:

| | Počáteční zůstatek | Odpisy | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------|----------|------------------|-----------------|----------------|
| Pozemky | 0 | 0 | | | | 0 | | 45.346 |
| Stavby | -6.695 | -13.637 | | | | -20.332 | | 622.748 |
| Samost.movité věci | -3.917 | -10.519 | | | | -14.436 | | 40.093 |
| Celkem 2013 | -10.612 | -24.156 | 0 | 0 | 0 | -34.768 | 0 | 708.187 |
| Celkem 2012 | 0 | -10.612 | 0 | 0 | 0 | -10.612 | 0 | 720.623 |

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost k 31. 12. 2013 (k 31. 12. 2012) žádný finanční majetek nevlastnila, ani žádný v průběhu sledovaného období nepořídila.

5. Pohledávky

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

6. Opravné položky

Společnost netvořila k 31. 2. 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 a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k 31. 12. 2013 především časové rozlišení pojistného.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Významnější částkou je časové rozlišení vyúčtování služeb spojených s nájmem (396 tis. Kč). Ostatní částky jsou nevýznamné v řádu jednotlivých tisíc Kč.

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 (ks) | 2.000 | | | 2000 | | | 2000 |
| Základní kapitál | 2.000 | | | 2.000 | | | 2.000 |
| Ostatní kapitálové fondy | 447.913 | | | 447.913 | | | 447.913* |
| Zákonný rezervní fond | 221 | 6 | | 227 | | 227 | 0 |
| Výsledek hospodaření minulých let | 1.353 | 112 | | 1.465 | | 84.592 | -83.127 |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 118 | | | -84.819 | | | -88.375 |

*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací půjček jednotlivých akcionářů.

| | |
|----------------------------|-----------------|
| PST – Project E, a.s. | 223.956 tis. Kč |
| GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. | 186.312 tis. Kč |
| Multi Veste 260 B.V. | 37.625 tis. Kč |

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

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

Hospodářský výsledek roku 2011 ve výši 118 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden v částce 6 tis. Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 112 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let.

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

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2013 ve výši -88.374.884,16 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):

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

11. Dlouhodobé závazky

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

12. Krátkodobé závazky

Kromě běžných obchodních závazků eviduje společnost k 31. 12. 2013 (31. 12. 2012) závazky z titulu půjček ke svým akcionářům. Bližší informace budou následovat níže v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

K 31. 12. 2013 (31. 12. 2012) neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

13. Deriváty

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech, které určila jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2013 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných závazcích.

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

| (tis. Kč) | 2013 | | | | 2012 | | |
|------------------------|-----------------------------|----------------|---------|-----------------------------|----------------|---------|--|
| | Smluvní/ Nominální (EUR) | Reálná hodnota | | Smluvní/ Nominální (EUR) | Reálná hodnota | | |
| | | Kladná | Záporná | | Kladná | Záporná | |
| Měnové kontrakty (FWD) | 22.198 | 0 | -43.454 | 0 | 0 | 0 | |
| Úrokový kontrakt (IRS) | 22.198 | 0 | -7.323 | 0 | 0 | 0 | |
| Deriváty celkem | | 0 | -50.777 | | 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) | Částka v cizí měně | 31.12. 2013 | 31. 12. 2012 | |
|-----------------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| | | | | | Částka v tis. Kč | Částka v cizí měně | Částka v tis. Kč |
| Bankovní úvěry | | PRIBOR + MARŽE | 22.198 | 0 | 378.580 | 0 | 186.369 |
| Celkem | | | 22.198 | 0 | 378.580 | 0 | 186.369 |
| Splátka v následujícím roce | | | | | 0 | | |
| Splátky v dalších letech | | | | | 378.580 | | |

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.

Výnosy příštích období ve výši 110 tis. Kč rozdělují výnosy z nájemného do dvou po sobě jdoucích účetních období (2013, 2014).

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 151.935 tis. Kč k 31. 12. 2013.

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

Společnost v roce 2013 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

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

18. Výnosy

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

| | 2013 | | 2012 | |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | Domácí | Zahraniční | Domácí | Zahraniční |
| Pronájem nebyt.prostor | 4.319 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní pronájmy | 0 | 0 | 12 | 0 |
| Výnosy z přecenění derivátů | 184 | 0 | 2.652 | 0 |
| Výnosové úroky | 1 | 0 | 20 | 0 |
| Ostatní finanční výnosy | 234 | 0 | 55 | 0 |
| Výnosy celkem | 4.738 | 0 | 2.739 | 0 |

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je soustředěna na více nájemců z různých odvětví.

19. Osobní náklady

V roce 2013 a 2012 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 7 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 (v tis. Kč):

| Společnost | Termín/Lhůty splatnosti | 2013 | 2012 |
|---------------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| PST – Project E, a.s. | dle obsazenosti budovy | 35.087 | 66.167 |
| GEMO OLOMOUC, spol s r.o. | dle obsazenosti budovy | 25.437 | 50.397 |
| Multi Veste 260 B.V. | dle obsazenosti budovy | 1.531 | 1.531 |
| Celkem | | 62.055 | 118.095 |

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 (v tis.Kč):

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

Významnější položky nákladů:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Správa budovy (režie) | 3.900 tis. Kč |
| Marketing | 1.219 tis. Kč |
| Odborné poradenství | 1.875 tis. Kč |

23. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2013 ztrátu ve výši 88.375 tis. Kč, ale zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 278.411 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Budova byla zkolaudována v roce 2012 a 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

K žádným nedošlo.

Sestaveno dne: 10. 6. 2014

Radim Passer
Předseda představenstva



NOVÁ KAROLINA PARK

”

Harmonický vnitroblok s fontánkami a posezením – místo pro klid a relaxaci...

KONTAKT

New Karolina Office Development, 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



New Karolina Office Development, a.s.