

2013

VÝROČNÍ ZPRÁVA Office Park Roztyly, a.s.

OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	03
PŘEDSTAVENSTVO	05
DOZORČÍ RADA	05
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	06
Zhodnocení roku 2013	06
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	06
OSTATNÍ POMNĚ INFORMACE	06
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	07
ZPRÁVA NEZÁMSLÉHO AUDITORA	08
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	11
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	15
KONTAKT	31

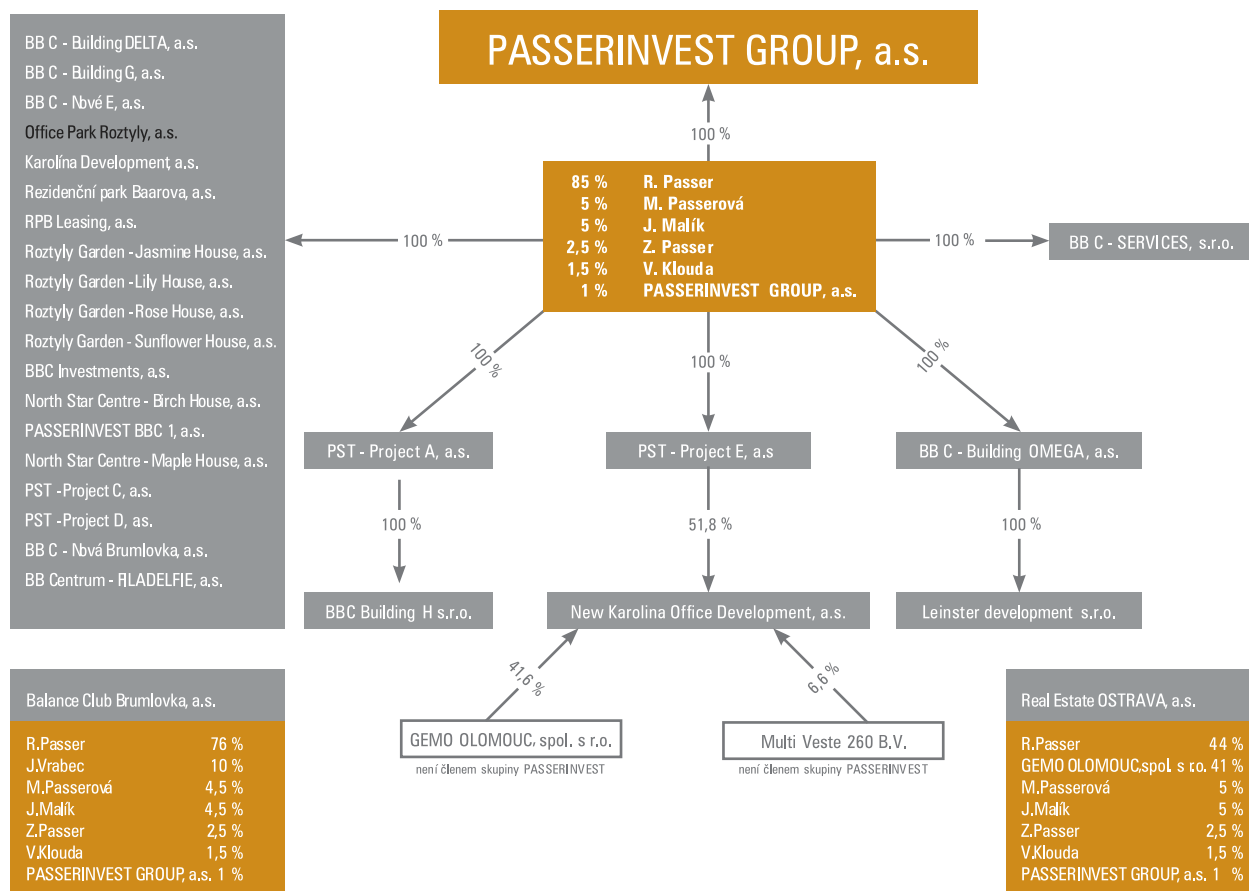
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: Office Park Roztyly, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 4. května 2006
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 10747
 Identifikační číslo: 274 52 751
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

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

Skupina PASSERINVEST 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 vybuodovala 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 k 31. prosinci 2013 měla následující složení:
Ing. Jakub Hlavička (předseda), Ing. Tomáš Karč a Petr Dobuš.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2013

Společnost Office Park Roztyly, a.s. dosáhla v roce 2013 záporného výsledku hospodaření ve výši -3 104 tis. Kč (2012: -8 577 tis. Kč). Společnost se věnuje analýze možností rozvoje v oblasti Praha 11 - Roztyly.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2013	2012
Provozní výsledek hospodaření	-1 401	-4 451
Finanční výsledek hospodaření	-1 703	-4 126
Výsledek hospodaření za účetní období	-3 104	-8 577

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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

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 6. března 2014.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

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

Informace o 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
Office Park Roztyly, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 274 52 751
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 Office Park Roztyly, a.s.

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

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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>
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, pasív a finanční situace společnosti Office Park Roztyly, 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 pasív přesáhly hodnotu jejich aktiv o 52 205 tis. Kč a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 52 205 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na bod 22 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky."

ZPRÁVA O ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH

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

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

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

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

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 Office Park Roztyly, 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



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	13
2. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	13
3. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A PROPOJENÝMI OSOBAMI	13
4. OPATŘENÍ PŘIJATÁ V ZÁJMU NEBO Z PODNĚTU PROPOJENÝCH OSOB	14
5. OSTATNÍ INFORMACE	14
6. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	14

1. Informace o společnosti

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

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00. 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

1. Smlouva o půjčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel), ze dne 16. 5. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.

3. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

a) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2013

1. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 18. 4. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
2. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 19. 4. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
3. Smlouva o půjčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 20. 6. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
4. Smlouva o půjčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (věřitel) dne 21. 11. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.

b) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (podnajímcem) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v prosinci 2013.
2. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za období leden a prosinec 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	17
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	20
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	23
1. PORS SPOLEČNOSTI	23
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	23
3. ÚČETNÍ METODY	24
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	24
b) Dlouhodobý hmotný majetek	24
c) Finanční majetek	24
d) Pohledávky	24
e) Vlastní kapitál	25
f) Cizí zdroje	25
g) Použití odhadů	25
h) Účtování výnosů a nákladů	25
i) Daň z příjmů	25
j) Následné události	25
k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	25
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	26
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	26
b) Dlouhodobý hmotný majetek	26
c) Dlouhodobý finanční majetek	26
5. POHLEDÁVKY	26
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	26
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	26
8. OSTATNÍ AKTIVA	27
9. VLASTNÍ KAPITÁL	27
10. REZERVY	27
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	27
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	27
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	28
14. OSTATNÍ PASIVA	28
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	28
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	28
17. VÝNOSY	28
18. OSOBNÍ NÁKLADY	28
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	28
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	29
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	29
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	29
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	29

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2013 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	186 021	-565	185 456	179 002
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	183 389	-565	182 824	177 603
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
	3. Software				
	4. Ocenitelná práva				
	5. Goodwill				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	183 389	-565	182 824	177 603
B. II. 1.	Pozemky	114 395		114 395	114 395
	2. Stavby	1 410	-388	1 022	35 613
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	177	-177		
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny				
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	67 407		67 407	27 595
	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	2 618		2 618	1 370
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	217		217	59
C. III. 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. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky	217		217	59
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy				
	8. Dohadné účty aktivní				
	9. Jiné pohledávky				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	2 401		2 401	1 311
C. IV. 1.	Peníze	40		40	
	2. Účty v bankách	2 361		2 361	1 311
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	14		14	29
D. I. 1.	Náklady příštích období	14		14	29
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	185 456	179 002
A.	Vlastní kapitál	-55 205	-52 101
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	-54 101	-45 524
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-54 101	-45 524
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-3 104	-8 577
B.	Cizí zdroje	240 661	231 101
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	240 285	204 900
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	240 090	204 900
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	195	
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky		
	10. Odložený daňový závazek		
B. III.	Krátkodobé závazky	376	26 201
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	376	14
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		26 187
	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		
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní		
	11. Jiné závazky		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení		2
C. I. 1.	Výdaje příštích období		2
	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	256	280
II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	256	280
2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		
3. Aktivace		
B. Výkonová spotřeba	1 192	3 094
B. 1. Spotřeba materiálu a energie	13	22
2. Služby	1 179	3 072
+ Přidaná hodnota	-936	-2 814
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	12	14
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	444	1 616
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		
V. Převed provozních výnosů		
I. Převed provozních nákladů		
* Provozní výsledek hospodaření	-1 401	-4 451

Označení	Skutečnost v účetním období		
	sledovaném	minulém	
VI.	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		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky		
N.	Nákladové úroky	1 698	4 118
XI.	Ostatní finanční výnosy		
O.	Ostatní finanční náklady	5	8
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	-1 703	-4 126
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost		
Q. 1.	- splatná		
2.	- odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-3 104	-8 577
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 (+/-)	-3 104	-8 577
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-3 104	-8 577

1. Popis společnosti

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

- Velkoobchod,
- Specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- Realitní činnost,
- Zprostředkování obchodu a služeb,
- Činnost technických poradců v oblasti stavebnictví,
- Reklamní činnost a marketing,
- Technické činnosti v dopravě,
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- Správa a údržba nemovitostí,
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 6. 3. 2014).

V roce 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 Ing. Martin Unger. Dne 8. 7. 2013 by z dozorčí rady odvolán Petr Herman a na jeho místo byl jmenován Jakub Hlavička.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

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

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2013:

Představenstvo

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

Dozorčí rada

- Jakub Hlavička (předseda)
- Petr Dobuš (člen)
- Ing. Tomáš Karč (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

Společnost v roce 2013 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2013 nevlastní.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od - do)
Stavby	15 - 60

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti.

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

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

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

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

d) Pohledávky

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

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

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

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

e) Vlastní kapitál

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

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 stanovami jinak.

f) Cizí zdroje

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

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

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

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

g) Použití odhadů

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

h) Účtování výnosů a nákladů

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

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

i) Daň z příjmů

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

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

j) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Požizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2013	0	0	0	0	0
Celkem 2012	0	0	0	0	0

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2012	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Požizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	114.395	0	0	0	114.395
Stavby	45.980	0	44.570	0	1.410
Inventář	177	0	0	0	177
Nedokončený DHM	27.595	39.812	0	0	67.407
Celkem 2013	188.147	39.812	44.570	0	183.389
Celkem 2012	186.937	1.210	0	0	188.147

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		114.395
Stavby	-10.368	-444	44.570		-34.096	-388		1.022
Inventář	-177	0				-177		0
Nedokončený DHM	0	0				0		67.407
Celkem 2013	-10.545	-444	44.570	0	-34.096	-3.018	0	182.824
Celkem 2012	-8.751	-1.617	0	0	0	-10.368	0	177.603

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

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

Společnost neměla k 31. 12. 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	-36.322		-9.202	-45.524		-8.577	-54.101
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-9.202			-8.577			-3.104

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

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

Hospodářský výsledek roku 2011 ve výši –9.202 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –8.577 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 -3.103.532,19 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 k 31. 12. 2011	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013
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. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost k 31. 12. 2013 neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

14. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 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.

15. 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 12.417 tis. Kč k 31. 12. 2013.

Společnost nemá k 31. 12. 2013 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

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.

16. 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.

17. Výnosy

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	256	0	280	0
Výnosy celkem	256	0	280	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví reklamy.

18. 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.

19. 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
PASSERINVEST GROUP - úrok	Splatný s jistinou nebo zvlášť	27.885	26.187

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

Společnost	Termín/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31.12.2022	209.430	204.900
Radim Passer	31.12.2022	2.550	0
Ing. Jan Malik	31.12.2022	150	0
Marie Passerová	31.12.2022	150	0
Zbyněk Passer	31.12.2022	75	0
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	45	0
Celkem		212.400	204.900

20. Výdaje na výzkum a vývoj

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

21. Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis.Kč):

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

Jedinou významnější položkou nákladů jsou odpisy hmotného majetku ve výši 444 tis. Kč za rok 2013 (1.616 tis. Kč za rok 2012) a dále nákladové úroky z přijatých půjček – 1.698 tis. Kč v roce 2013 (4.118 tis. Kč v 2012).

22. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2013 ztrátu ve výši 3.104 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 55.205 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Očekává se, že společnost začne s výstavbou projektu kancelářské budovy okolo roku 2017 a v následujících letech začne realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 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.

23. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni trvání

Dne 6. 3. 2014 byli z dozorčí rady odvoláni Ing. Tomáš Karč, Petr Dobuš a Jakub Hlavička. Jediným členem dozorčí rady byl jmenován pan Tomáš Zimčík.

Sestaveno dne: 27. 5. 2014

Radim Passer
Předseda představenstva

Office Park Roztyly, 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

Office Park Roztyly, a.s.