

2013

VÝROČNÍ ZPRÁVA - PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.



# OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	03
PŘEDSTAVENSTVO	03
DOZORČÍ RADA	03
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	04
Zhodnocení roku 2013	04
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	04
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	04
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	05
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	06
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	08
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	13
KONTAKT	30

## PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 12. srpna 1998  
Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 5503  
Identifikační číslo: 256 87 247  
Základní kapitál: 60 000 tis. Kč  
Internet: [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. se zaměřuje zejména na aktivity v oblasti nemovitostí. Jediným akcionářem společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Baarova 1542/48, PSČ 140 00.

## PŘEDSTAVENSTVO



**Radim Passer**  
Předseda představenstva

Předsedou a zároveň jediným členem představenstva společnosti je pan Radim Passer.

## DOZORČÍ RADA

Předsedou a zároveň jediným členem dozorčí rady společnosti je od 10. dubna 2014 pan Luboš Reitz.

Dozorčí rada k 31. prosinci 2013 měla následující složení: Petr Liebl (předseda), Luboš Reitz a Zbyněk Passer.

# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

## Zhodnocení roku 2013

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. dosáhla v roce 2013 záporného výsledku hospodaření ve výši -2 444 tis. Kč (2012: -2 062 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2013	2012
Provozní výsledek hospodaření	-2 359	-1 957
Finanční výsledek hospodaření	-85	-105
Výsledek hospodaření za účetní období	-2 444	-2 062

## Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Cílem společnosti zůstává snaha o maximálně efektivní správu majetku a optimální fungování společnosti.

# OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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

### Dozorčí rada

Dne 10. dubna 2014 byli z funkce členů dozorčí rady odvoláni všichni její dosavadní členové. Do dozorčí rady byl téhož dne jmenován pan Luboš Reitz, který se stal předsedou dozorčí rady a zároveň jediným členem tohoto orgánu. Tato skutečnost byla do obchodního rejstříku zapsána 18. dubna 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.

V oblasti pracovněprávních vztahů se společnost řídí platnými zákony a předpisy.

### Informace o pořizování 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  
PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 256 87 247  
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 akcionáři účetní jednotky PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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

**SP Audit, s.r.o.**

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto: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

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

Jsmo 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. za rok končící 31. 12. 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

#### ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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](mailto:spaudit@spaudit.cz), [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)  
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 73523

strana 3 z 3

2013

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

# OBSAH

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	11
2. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	11
3. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A PROPOJENÝMI OSOBAMI	11
4. OPATŘENÍ PŘIJATÁ V ZÁJMU NEBO Z PODNĚTU PROPOJENÝCH OSOB	11
5. OSTATNÍ INFORMACE	11
6. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	12

## 1. Informace o společnosti

Obchodní firma:	PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	256 87 247 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 5503
Základní kapitál společnosti činí:	60.000.000,- Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku: (dále jen „Společnost“)	12. 8. 1998

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, 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

### a) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2013

Nebyly uzavřeny žádné smluvní dokumenty.

### b) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Plnění v podobě přefakturace spotřeby elek. energie za rok 2013 (elektroměry budov Štětkovice) mezi Společností (dodavatel) a Radimem Passerem (odběratel).
2. Plnění v podobě nájmu za jednotlivá čtvrtletí roku 2013 (budovy Štětkovice) mezi Společností (vlastník) a Radimem Passerem (nájemce).

## 3. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

### a) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2013

1. Smlouva o půjčce uzavřená mezi S – LEASING, s.r.o. (dlužník) a Společností (věřitel) dne 31.10. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
2. Smlouva o půjčce uzavřená mezi S – INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) a Společností (věřitel) ze dne 6. 9. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2018.

### b) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Plnění v podobě nájemného (domek B čp. 81 Štětkovice) za rok 2013 mezi Společností (podnájemce) a spol. S-LEASING s.r.o. (nájemce).
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 přefakturace pojistného za vozy mezi Společností (odběratel) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (dodavatel) v měsících 10 a 12/2013.

## 4. Opatření přijatá v zájmu nebo z podnětu propojených osob

Společnost nepřijala v posledním účetním období žádná jiná opatření ani nečinila 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

2013

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

# OBSAH

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

# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2013 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	250 961	-49 716	201 245	210 920
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	246 967	-49 716	197 251	203 652
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	204 467	-49 716	154 751	161 452
B. II.	1. Pozemky	7 326		7 326	7 606
	2. Stavby	193 089	-46 148	146 941	152 912
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	4 052	-3 568	484	934
	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	42 500		42 500	42 200
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	42 500		42 500	42 200
	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	3 912		3 912	7 210
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	2 714		2 714	2 659
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2 464		2 464	2 464
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky				1
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	250		250	194
	8. Dohadné účty aktivní				
	9. Jiné pohledávky				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	1 198		1 198	4 551
C. IV. 1.	Peníze	4		4	13
	2. Účty v bankách	1 194		1 194	4 538
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	82		82	58
D. I. 1.	Náklady příštích období	82		82	58
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	201 245	210 920
A.	Vlastní kapitál	28 801	31 245
A. I.	Základní kapitál	60 000	60 000
A. I. 1.	Základní kapitál	60 000	60 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
	3. Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy	-400	-400
A. II. 1.	Emisní ažio		
	2. Ostatní kapitálové fondy		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400	-400
	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	-28 355	-26 293
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-28 355	-26 293
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-2 444	-2 062
B.	Cizí zdroje	171 325	178 640
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	170 917	178 310
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	170 917	178 310
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
	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	408	330
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	314	278
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
	5. Závazky k zaměstnancům	39	10
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	21	5
	7. Stát - daňové závazky a dotace	17	24
	8. Krátkodobé přijaté zálohy		
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní	17	13
	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	1 119	1 035
C. I. 1.	Výdaje příštích období	114	18
	2. Výnosy příštích období	1 005	1 017

# 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	9 874	9 874
II. 1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	9 874	9 874
2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		
3. Aktivace		
B. Výkonová spotřeba	4 435	4 283
B. 1. Spotřeba materiálu a energie	134	285
2. Služby	4 301	3 998
+ Přidaná hodnota	5 439	5 591
C. Osobní náklady	401	166
C. 1. Mzdové náklady	295	120
2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	4	4
3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	101	41
4. Sociální náklady	1	1
D. Daně a poplatky	38	40
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	7 167	7 246
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu		423
III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		423
2. Tržby z prodeje materiálu		
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	280	225
F. 1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	280	225
2. Prodaný materiál		
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		
IV. Ostatní provozní výnosy	310	100
H. Ostatní provozní náklady	222	394
V. Převed provozních výnosů		
I. Převed provozních nákladů		
* Provozní výsledek hospodaření	-2 359	-1 957

Označení		Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	minulém
V.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.	Prodané cenné papíry a podíly		
VI.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		
VI. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
VII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky		
N.	Nákladové úroky		
XI.	Ostatní finanční výnosy		
O.	Ostatní finanční náklady	85	105
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	-85	-105
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost		
Q. 1.	- splatná		
2.	- odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-2 444	-2 062
XIII.	Mimořádné výnosy		
R.	Mimořádné náklady		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti		
S. 1.	- splatná		
2.	- odložená		
*	Mimořádný výsledek hospodaření		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-2 444	-2 062
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-2 444	-2 062



# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Popis společnosti

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 12. 8. 1998 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 25687247. Hlavním předmětem činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 18. 4. 2014)

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)

### Dozorčí rada

- Petr Liebl (předseda)
- Luboš Reitz (člen)
- Zbyněk Passer (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 neneviduje 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 půjčky do společnosti s majetkovou účastí.

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

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

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

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepreceňuje, 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 stanovy 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 nímž věcně i časově souvisejí. Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

#### i) Daň z příjmů

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

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

#### j) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.



#### 4. Dlouhodobý majetek

##### a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

###### Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	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)

###### Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	7.606	5.280	560		7.326
Stavby	192.343	746			193.089
Inventář	4.052				4.052
Celkem 2013	204.001	1.026	560	0	204.467
Celkem 2012	207.152	0	3.151	0	204.001

###### Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0	0	7.326
Stavby	-39.431	-6.717				-46.148	0	146.941
Inventář	-3.118	-450				-3.568	0	484
Celkem 2013	-42.549	-7.167	0	0	0	-49.716	0	154.751
Celkem 2012	-38.229	7.246	3.385	0	0	-42.549	0	161.451

##### c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

###### Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2012	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2013
Podíly v ovládaných nebo ovládajících společnostech	400			-400	0				0
Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společnostem pod podstatným vlivem	44.400	20.000	22.200		42.200	300			42.500
<b>Celkem</b>	<b>44.800</b>	<b>20.000</b>	<b>22.000</b>	<b>-400</b>	<b>42.200</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.500</b>

Finanční investice je v účetní závěrce k 31. 12. 2013 oceněna metodou ekvivalence.

**Ovládané a ovládající společnosti a společnosti pod podstatným vlivem k 31. 12. 2013 (v tis. Kč):**

Název společnosti:	S-INVESTMENT, s.r.o.	S-LEASING, s.r.o.
Sídlo společnosti:	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	100	100
Vlastní kapitál	-9.633	-1.418
Zisk/ztráta běžného roku	-5.757	-293
Cena pořízení akcií/podílu	200	200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu*	0	0
Dividendy	0	0

**Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společností a společností pod podstatným vlivem k 31. 12. (v tis. Kč):**

Společnost	Termín/Podmínky	2013	2012
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12. 2022	41.180	41.080
S-LEASING, s.r.o.	splatnost do 31.12. 2022	1.320	1.120

Půjčky jsou poskytovány bezúročně.

## 5. Pohledávky

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

## 6. Opravné položky

Společnost netvořila k 31. 12. 2013 žádné opravné položky.

## 7. Krátkodobý finanční majetek

K 31. 12. 2013 a 2012 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

## 8. Ostatní aktiva

Náklady příštích období 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	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400			-400			-400
Výsledek hospodaření minulých let	-27.028			-26.293			-28.355
Výsledek hospodaření běžného účetního období	735			-2.062			-2.444
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>33.307</b>			<b>31.245</b>			<b>28.801</b>

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil. Kč.

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 + 735 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady rozdělen takto: ze zisku bylo převedeno 36,7 tis. Kč na účet 421 – zákonný rezervní fond a zbytek ve výši 698 tis. Kč byl převeden na účet 428 – nerozdělený zisk minulých let. Následně byl o zůstatky účtu nerozděleného zisku minulých let a účtu zákonného rezervního fondu sníženy nepříznivé výsledky hospodaření z minulých let (účet 429).

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši -2.062 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 -2.443.738,46 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2011, 2012 a 2013 nebyly dividendy vypláceny.

## 10. Rezervy

### Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

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

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

## 11. Dlouhodobé závazky

Společnost přijala od akcionáře pana Radima Passera 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 se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů

## 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 9.207 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 i nepeněžní povahy, 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	9.874	0	9.874	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	423	0
Ostatní provozní výnosy	310	0	100	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>10.184</b>	<b>0</b>	<b>10.397</b>	<b>0</b>

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je soustředěna na pronájem nemovitostí jednomu odběrateli.

## 18. Osobní náklady

V roce 2013 a 2012 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 4 tis. Kč a 4 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 k 31. 12. 2013 nejsou evidovány.

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

Spřízněná osoba	Termín/Lhůty splatnosti	2013	2012
Radim Passer	31.12. 2022	170.917	178.310
<b>Celkem</b>		<b>170.917</b>	<b>178.310</b>

Jedná se o dlouhodobé bezúročné půjčky akcionáře do společnosti.

## 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	30	30
<b>Celkem</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

Významnější položkou nákladů jsou nákupy služeb ve výši 4.301 tis. Kč v roce 2013 (3.998 tis. Kč v roce 2012) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 7.167 tis. Kč za rok 2013 (7.246 tis. Kč za rok 2012).

## 22. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2013 ztrátu ve výši 2.444 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 28.801 tis. Kč (viz bod 9). Očekává se, že společnost začne v následujících letech 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 18. 4. 2014 byli z dozorčí rady odvoláni pan Zbyněk Passer a pan Petr Liebl. Jediným členem (předsedou) dozorčí rady zůstal pan Luboš Reitz.

Sestaveno dne: 9. 6. 2014



**Radim Passer**  
Předseda představenstva



# KONTAKT

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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](mailto:info@passerinvest.cz)

[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)

