



2013

VÝROČNÍ ZPRÁVA



”

Od druhé poloviny 90. let je PASSERINVEST GROUP jako investor a developer spojován převážně s BB Centrem v Praze 4 – Michli, které je jedním z největších a nejúspěšnějších developerských projektů v České republice.

ÚVODNÍ SLOVO	03
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
HISTORIE SPOLEČNOSTI	07
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	08
Zhodnocení roku 2013	08
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	09
Společenská odpovědnost	09
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	10
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	11
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	12
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	14
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	22
KONTAKT	43



Když jsem na konci roku 1991 založil skupinu PASSERINVEST, neměl jsem, popravdě řečeno, potuchy o tom, co to je ve skutečnosti development. Také bych sotva uvěřil, že budeme schopni jednou vybudovat tak velký a všestranný komplex, jakým je dnešní BB Centrum. Avšak díky trpělivé a postupné realizaci naší vize můžeme i po více než 20 letech stále pracovat na tomto projektu. Budovat toto „malé město ve městě“ představuje náplň pro celoživotní profesní kariéru. Cítím velikou vděčnost vůči Pánu Bohu i za to, že smím vykonávat práci, která mne obrovsky baví.



Radim Passer
PASSERINVEST GROUP, a.s.

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
Místopředseda představenstva



Ing. Martin Unger
Člen představenstva



Ing. Ondřej Plocek
Člen představenstva

DOZORČÍ RADA

Předsedou a zároveň jediným členem dozorčí rady společnosti je od 10. dubna 2014 pan Ing. Mgr. Tomáš Zimčík.

Dozorčí rada k 31. prosinci 2013 měla následující složení: Ing. Jakub Hlavička (předseda), Heda Koubová, Jana Dudová, Ing. Marie Passerová, Jana Reitzová, Václav Černý, Petr Liebl, Ing. Čestmír Šimůnek, Ing. Jan Malík, Ing. Tomáš Karč, Ing. Petr Pelnář, Kateřina Hubálková a Zbyněk Passer.

HISTORIE SPOLEČNOSTI



Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. byla založena dle zakladatelské listiny ze dne 15. září 1999 společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku a vznikla dne 7. října 1999.

V roce 2000 převedla společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. všech svých 100% akcií ve společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. na fyzické osoby. Hlavním akcionářem a vlastníkem 80 % akcií ve společnosti se stal pan Radim Passer, jenž svůj podíl následně navýšil až na současných 85 % akcií.

Společnost je součástí skupiny PASSERINVEST, která byla založena v roce 1991 a jejíž vizitkou je zejména multifunkční areál BB Centrum v Praze 4 – Michli, jehož název je tvořen z místopisných názvů ulice Baarova a budovy Brumlovka.

Realizované projekty skupiny PASSERINVEST

- – 1991 Založení skupiny PASSERINVEST
- – 1992 – 1997 Kanceláře a obchody, Vinohradská 37, Praha 1
Bytový projekt Nad Petruskou 3, Praha 2
Bytový projekt Nad Petruskou 6, Praha 2
Bytový projekt Na Vyhlídce, Praha 9
- – 1998 BUDOVA C (BB Centrum) – plocha 11 400 m², celková investice 670 mil. Kč
- – 1999 BUDOVA B (BB Centrum) – plocha 14 900 m², celková investice 750 mil. Kč
- – 2002 RESIDENCE BB CENTRUM – plocha 2 600 m², celková investice 100 mil. Kč
BUDOVA A (BB Centrum) – plocha 21 200 m², celková investice 1 050 mil. Kč
BUDOVA D (BB Centrum) – plocha 4 000 m², celková investice 210 mil. Kč
OFFICE PARK (BB C Villas – BB Centrum) – plocha 8 000 m², celková investice 300 mil. Kč
- – 2003 BUDOVA ALPHA (BB Centrum) – plocha 11 400 m², celková investice 520 mil. Kč
- – 2005 BUDOVA BETA (BB Centrum) – plocha 17 400 m², celková investice 810 mil. Kč
- – 2006 BUDOVA GAMMA (BB Centrum) – plocha 30 000 m², celková investice 1 430 mil. Kč
- – 2007 BUDOVA BRUMLOVKA (BB Centrum) – plocha 6 000 m², celková investice 400 mil. Kč
BUDOVA E (BB Centrum) – plocha 14 700 m², celková investice 770 mil. Kč
- – 2009 SPOLEČENSKÉ CENTRUM BETHANY (BB Centrum) – plocha 2 200 m², celková investice 100 mil. Kč
- – 2010 BUDOVA FLADELRE (BB Centrum) – plocha 31 400 m², celková investice 2 560 mil. Kč
ZÁKLADNÍ ŠKOLA ELIJÁŠ (BB Centrum) – plocha 3 500 m², celková investice 100 mil. Kč
- – 2012 REZIDENČNÍ PARK BAAROVA (BB Centrum) – plocha 13 000 m², celková investice 820 mil. Kč
NOVÁ KAROLINA PARK (OSTRAVA) – plocha 28 500 m², celková investice 1 220 mil. Kč
- – 2013 BUDOVA G (BB Centrum) – plocha 6 200 m², celková investice 350 mil. Kč
- – 2014 BUDOVA DELTA (BB Centrum) – plocha 38 000 m², plánovaná investice 2 090 mil. Kč

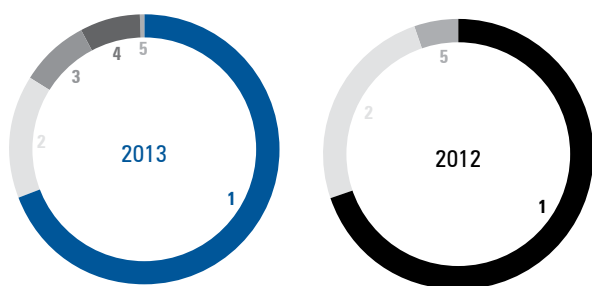
Poznámka: Pronajímatelé plochy projektů jsou uváděny netto, tj. bez jídelen, společných prostor užívaných nájemci a skladů.

Zhodnocení roku 2013

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. se v roce 2013 podařilo dosáhnout pozitivního výsledku hospodaření ve výši 1 675 tis. Kč (2012: 10 525 tis. Kč). Hlavním cílem společnosti je efektivní plnění úlohy servisní organizace skupiny PASSERINVEST.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2013	2012
Provozní výsledek hospodaření	14 798	-22 238
Finanční výsledek hospodaření	-12 496	35 679
Daň z příjmů za běžnou činnost	-627	-2 916
Výsledek hospodaření za účetní období	1 675	10 525

V roce 2013 rozšířila společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. rozsah poskytovaných služeb společností ve skupině PASSERINVEST. V důsledku toho došlo k významnému navýšení tržeb za prodej vlastních služeb na 91 726 tis. Kč (2012: 41 223 tis. Kč), což přispělo k tomu, že společnost dosáhla v roce 2013 pozitivního provozního výsledku hospodaření ve výši 14 798 tis. Kč (2012: -22 238 tis. Kč).



Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (v tis. Kč)	2013	2012
1 project management	63 516	28 743
2 property management	13 511	10 381
3 zprostředkování prodeje a pronájmu	7 575	0
4 asset management	6 684	0
5 ostatní	440	2 099
CELKEM	91 726	41 223

Řízení projektů v developerské fázi (tzv. project management) představuje komplexní službu pro projektové společnosti, která je klíčová pro úspěšnou realizaci developerského projektu a obvykle obsahuje tyto činnosti:

- vyhledání a akvizice vhodného území pro developerský projekt;
- případná změna územního plánu, studie dopadů stavby na životní prostředí (EIA), územního rozhodnutí a stavebního povolení;
- zajištění všech dodavatelských kontraktů jako jsou architekti, generální dodavatel stavby, technický dozor a podobně;
- získání bankovního financování pro developerskou část projektu;
- řízení stavby;
- administrativní podpora, vedení účetnictví;
- zajištění dlouhodobého financování.

Provozní správa budov (tzv. property management) spočívá v zajištění běžného provozu budovy tak, aby její nájemci měli veškerý komfort při užívání pronajatých prostor. Mezi hlavní kompetence při provozní správě budov patří zajištění veškerých dodávek médií (energie, teplo, chlazení, voda) a dalších služeb pro nájemce (např. úklid, ostraha, provoz jídelny atd.), reporting a proces vyúčtování služeb nájemcům.

Zprostředkování prodeje a pronájmu dokončených projektů je nedílnou součástí služeb poskytovaných společností, neboť klíčem úspěchu každé komerční budovy je sjednání pronájmu se solidními nájemci za férových a dlouhodobě udržitelných podmínek.

Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management) spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a s tím spojené maximalizování hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy zpravidla jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě a vyjednávání prodeje aktiva.

Finanční výsledek hospodaření byl ovlivněn skutečností, že společnost uzavřela v roce 2012 dva měnové deriváty, které 4. června 2013 jako nepotřebné se ztrátou vyrovnala. Ocenění derivátů k 31. prosinci 2012 a realizovaná ztráta z jejich uzavření měli významný dopad na výsledek hospodaření v letech 2012 (17 226 tis. Kč) a 2013 (-19 631 tis. Kč). Aktuálně společnost nemá uzavřený žádný finanční derivát.

V průběhu roku 2013 dosáhly projekty pod vedením společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. následujících úspěchů či milníků:

- Rezidenční park Baarova v Praze získává cenu čtenářů v soutěži Best of Realty
- Nová Karolina Park v Ostravě získává hlavní cenu v soutěži Stavba Moravskoslezského kraje 2012
- Dokončení a kolaudace Budovy G v rámci BB Centra
- Zahájení stavby Budovy DELTA v rámci BB Centra

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním úkolem skupiny PASSERINVEST pod projektovým vedením PASSERINVEST GROUP, a.s. zůstává i do budoucna developerské dokončení a správa BB Centra. Skupina PASSERINVEST se vždy snažila rychle reagovat na požadavky nájemců a to nejen v rámci jejich budovy, ale i celého BB Centra. Právě komplexní celoareálové služby jako jsou parky, sportovní a volnočasové aktivity, škola a školka, dopravní řešení a neziskové projekty jsou klíčem k udržení spokojených klientů - nájemců a dlouhodobému úspěchu.

Koncentrace vlastnických práv v lokalitě významně přispívá k efektivitě její správy, a proto chce skupina PASSERINVEST využít příznivé situace na trhu komerčních nemovitostí k zpětnému odkupu vybraných budov BB Centra a upevnit tím kontrolu nad řádným chodem tohoto administrativního komplexu.

Společenská odpovědnost

Společenská odpovědnost firem (CSR) je ve své koncepci „odpovědného vedení“ součástí každodenní činnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. CSR chápeme jako nástroj, který nám na poli ekonomickém, ale také sociálním a ekologickém, umožňuje zdokonalovat reputaci, posilovat důvěryhodnost a ve svém důsledku zvyšovat naši přitažlivost a viditelnost pro investory a upevňovat tak naši pozici na trhu.

Cítíme závazek vůči občanské společnosti, což se projevuje naší účastí na řadě sociálních projektů a podporou několika nadačních fondů. Snažíme se podporovat a udržovat naše interní i externí vztahy. Na základě pravidelných průzkumů spokojenosti také přizpůsobujeme služby pražského BB Centra potřebám našich nájemců.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. se v rámci své činnosti snaží přinášet svým klientům udržitelná řešení a minimalizovat svůj dopad na životní prostředí. Environmentální otázky a cíle jsou součástí našich podnikatelských rozhodnutí. Všechny naše projekty jsou ohleduplné k lidem, kteří je využívají, i k životnímu prostředí. Zejména projekty realizované v posledních deseti letech (v pražském BB Centru jsou to budovy FLADELRE, GAMMA, Budova E, ALPHA, BETA či Budova G a DELTA, v Ostravě pak projekt Nová Karolina Park) patří na českém trhu s novými kancelářemi ke špičce.

Výše uvedené projekty se pyšní uznávaným certifikátem BREEAM (British Research Establishment Environmental Assessment Method). Jedná se o metodu vytvořenou pro hodnocení tzv. Zelených budov, která je jedním ze světově nejrozšířenějších systémů hodnocení vlivu staveb na životní prostředí. Od jejího vzniku v roce 1990 již více než 200 000 staveb získalo BREEAM certifikát a přes milion projektů je zaregistrováno. Systémem BREEAM se budova posuzuje v několika oblastech dle stanovených měřítek kvality - počínaje projektem, přes výstavbu až po samotné užívání budovy. Do hodnocených oblastí patří spotřeba energií a vody, vliv na životní prostředí a na flóru a faunu, vliv na uživatele budovy (např. kvalita vnitřního prostředí) a celkové fungování budovy.

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 Ing. Mgr. Tomáš Zimčík, který se stal předsedou dozorčí rady a zároveň jediným členem tohoto orgánu. Tato skutečnost byla do obchodního rejstříku zapsána 17. dubna 2014.

Emise dluhopisů

Dne 15. dubna 2014 byla rozhodnutím valné hromady, představenstva a dozorčí rady společnosti schválena emise dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 5,25% p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 550 000 tis. Kč splatná v roce 2017 (ISIN CZ0003511461).

Dne 11. června 2014 byl prospekt emise dluhopisů schválen Českou národní bankou. Datum emise dluhopisů je stanoveno na 18. července 2014. Dluhopisy mohou být vydány buď jednorázově k datu emise, nebo v tranších kdykoli po datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která skončí 12 měsíců po datu schválení prospektu.

Prostředky získané touto emisí budou použité výhradně na ekonomické aktivity společnosti a to zejména na financování akvizic dokončených realitních projektů generujících příjmy z nájemného, zejména pak na kancelářské a retailové developerské projekty v oblasti BB Centra.

Akvizice

Dne 15. května 2014 se společnost domluvila na předběžných podmínkách akvizice společnosti BB C Alpha NewCo, s.r.o., která je majitelem kancelářské budovy Alpha v BB Centru.

Budova Alpha se nachází v pohledově nejexponovanější poloze celého areálu s vynikající viditelností z pražské magistrály a disponuje více než 11 500 m² pronajmutelné plochy a parkingem o kapacitě převyšující 220 míst.

Transakce bude dokončena na základě technické, právní a ekonomické prověrky v 3. čtvrtletí 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 eviduje k 31. prosinci 2013 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	38	
z toho ženy	20	52,6%
z toho muži	18	47,4%
z toho zaměstnanci se zdravotním znevýhodněním či postižením	1	2,6%

Společnost klade důraz na vzdělávání a rozvoj odbornosti zaměstnanců. Kromě prostředků vložených do odborné a jazykové přípravy zaměstnanců je věnována pozornost interním školením především nových zaměstnanců. V rámci adaptačního programu jsou noví zaměstnanci účastni většiny porad top managementu a jsou také důsledně a podrobně seznamováni se všemi hledisky podnikatelské činnosti a interními komunikačními procesy. Noví zaměstnanci absolvují interní školení, během něhož si osvojí např. odbornou terminologii, mechanismus vybraných ekonomických výpočtů či obchodní souvislosti.

Mezi klíčové zásady společnosti patří striktní odmítnutí korupce v jakékoliv formě, respekt k právu a odpovědný postoj k daným slibům. Zaměstnanci jsou podporováni v bezpodmínečném dodržování etického kodexu společnosti, se kterým jsou seznamováni již při nástupu do společnosti.

Esenciální snahou společnosti je zařadit etická hlediska a ohled na životní prostředí, zdraví a kvalitu života v maximální míře do svého podnikatelského působení. Z toho důvodu jsou při podnikatelské činnosti zohledňovány možné ekologické dopady a v neposlední řadě je postupováno podle standardů reprezentujících širokou škálu kritérií a kategorií od energie po ekologii.

Zaměstnanci společnosti mají pestré možnosti využívání zaměstnaneckých výhod, kterými jsou například sportovní a týmové aktivity, příspěvky na stravování či vzdělávání a osobní rozvoj.

Informace o pořizování vlastních akcií

Společnost v roce 2013 pořídila od pana Petra Hermana 16 ks vlastních akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 tis. Kč. K převodu akcií došlo na základě smlouvy o převodu akcií uzavřené 20. června 2013. Celková pořizovací cena akcií činila 8 000 tis. Kč. Nakoupené akcie představují 1% základního kapitálu společnosti.

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
místopředseda představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



Zpráva nezávislého auditora

z auditu účetní závěrky společnosti

PASSERINVEST GROUP, a.s.

se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČ: 261 18 963

k 31. 12. 2013

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na základě provedeného auditu jsme dne 14. 4. 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 PASSERINVEST GROUP, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, 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 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.

Jsmes 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.“

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 2

ZPRÁVA O ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH

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

Ověření jsme provedli v souladu s AS 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti PASSERINVEST GROUP, 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 PASSERINVEST GROUP, 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.

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

V Praze dne 10 -07- 2014

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Lenka Filipová
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2269



2013

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

OBSAH

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	16
2. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	16
3. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A PROPOJENÝMI OSOBAMI	16
4. OPATŘENÍ PŘIJATÁ V ZÁJMU NEBO Z PODNĚTU PROPOJENÝCH OSOB	20
5. OSTATNÍ INFORMACE	20
6. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	21



1. Informace o společnosti a struktura podnikatelského seskupení

Obchodní firma:	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	261 18 963 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 6173
Základní kapitál společnosti činí:	800.000.000,- Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, listinná podoba
Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku: (dále jen „Společnost“)	7.10.1999

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

1. Smlouvy o půjčce uzavřené mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel), ze dne 19.12.2013, se splatností nejpozději do 31.12.2022.

b) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Plnění v podobě přefakturace flotily vozidel mezi Společností (dodavatel) a panem Radimem Passerem (odběratel) v měsíci březnu, červenci, září a prosinci roku 2013.

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 (poskytovatel) spol. New Karolina Office Development, a.s. (objednatel) ze dne 1.1.2013.
2. Dohoda o ukončení podnájemní smlouvy (části kancelářských prostor v 17. NP budovy Filadelfie) ze dne 28.11.2012, uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BIANCO UNO, s.r.o. (podnájemce) ze dne 31.5.2013.
3. Dodatek č. 1 k Novaci Nájemní smlouvy (kancelářské prostory 17. NP, park. stání a sklad. prost.) ze dne 25.9.2012, uzavřený mezi Společností (nájemce) a spol. BB Centrum – FLADELRE, a.s. (pronajímatel) ze dne 28.6.2013.
4. Smlouva o postoupení pohledávek (PPG trading) uzavřená mezi Společností (postupník) a spol. BB C – SERMCES s.r.o. (postupitel) ze dne 4.9.2013.
5. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytování property managementu ze dne 12.12.2012, uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a spol. BB Centrum – FLADELRE, a.s. (objednatel) ze dne 24.9.2013.
6. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci „15 let BB Centra“ uzavřená mezi Společností a spol. BB Centrum – FLADELRE, a.s. a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. a BB C – Building G, a.s. a BB C – Building DELTA, a.s. ze dne 30.9.2013.
7. Smlouva o řízení projektu (37 bytových jednotek nacházející se v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle), uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (objednatel) ze dne 18.10.2013.
8. Smlouva o správě majetku (37 bytových jednotek nacházející se v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle), uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a spol. RPB Leasing, a.s. (objednatel) ze dne 18.10.2013.
9. Smlouva o postoupení pohledávek (Metrostav) uzavřená mezi Společností (postupník) a spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s. (postupitel) ze dne 4.12.2013.
10. Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 14.11.2012 mezi Společností (věřitel) a spol. PST – Project D, a.s. (dlužník) ze dne 3.5.2013.
11. Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 14.11.2012 mezi Společností (věřitel) a spol. PST – Project D, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2022.
12. Smlouva o úvěru mezi Společností (věřitel) a spol. BB C- Building DELTA, a.s. (dlužník) ze dne 21.1.2013, se splatností do 31.12.2020.
13. Smlouva o úvěru mezi Společností (věřitel) a spol. BB C- Building DELTA, a.s. (dlužník) ze dne 22.4.2013, se splatností do 31.12.2022.
14. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BB C- Building DELTA, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2020.
15. Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 22.4.2013 Společností (věřitel) a spol. BB C- Building DELTA, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2037.
16. Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 22.4.2013 Společností (věřitel) a spol. BB C- Building DELTA, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2037.
17. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BB C- Building DELTA, a.s. (dlužník) ze dne 29.7.2013, se splatností do 31.12.2022.
18. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BB C- Building G, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2020.

19. Smlouva o úvěru mezi Společností (věřitel) a spol. BB C- Building OMEGA, a.s. (dlužník) ze dne 18.4.2013, se splatností do 31.12.2022.
20. Dodatek č. 1 ke smlouvám o úvěru ze dne 18.12.2012 a 18.4.2013 mezi Společností (věřitel) a spol. BB C - Building OMEGA, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2022.
21. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BB C - Building OMEGA, a.s. (dlužník) ze dne 25.6.2013, se splatností do 31.12.2022.
22. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BB C - Building OMEGA, a.s. (dlužník) ze dne 23.8.2013, se splatností do 31.12.2022.
23. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BB C - Building OMEGA, a.s. (dlužník) ze dne 29.10.2013, se splatností do 31.12.2022.
24. Smlouva o úvěru mezi Společností (věřitel) a spol. BB C - Nová Brumlovka, a.s. (dlužník) ze dne 18.4.2013, se splatností do 31.12.2022.
25. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BB C - SERMCES, s.r.o. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2020.
26. Smlouva o úvěru mezi Společností (věřitel) a spol. BB Centrum - FLADELRE, a.s. (dlužník) ze dne 19.4.2013, se splatností do 31.12.2022.
27. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BBC Investments, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2020.
28. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. BBC Investments, a.s. (dlužník) ze dne 19.7.2013, se splatností do 31.12.2021.
29. Smlouva o úvěru mezi Společností (věřitel) a spol. Karolína Development, a.s. (dlužník) ze dne 19.4.2013, se splatností do 31.12.2022.
30. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. North Star Centre – Birch House, a.s. (dlužník) ze dne 13.8.2013, se splatností do 31.12.2022.
31. Smlouva o úvěru mezi Společností (věřitel) a spol. Office Park Roztyly, a.s. (dlužník) ze dne 18.4.2013, se splatností do 31.12.2022.
32. Smlouva o úvěru mezi Společností (věřitel) a spol. Office Park Roztyly, a.s. (dlužník) ze dne 19.4.2013, se splatností do 31.12.2022.
33. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. Office Park Roztyly, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2020.
34. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. Office Park Roztyly, a.s. (dlužník) ze dne 21.11.2013, se splatností do 31.12.2022.
35. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. PST – Project A, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2020.
36. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. PST – Project E, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2020.
37. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (dlužník) ze dne 20.6.2013, se splatností do 31.12.2020.
38. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (dlužník) ze dne 26.6.2013, se splatností do 31.12.2020.
39. Smlouva o půjčce mezi Společností (věřitel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (dlužník) ze dne 24.9.2013, se splatností do 31.12.2022.
40. Smlouva Corporate Guarantee, uzavřená mezi Společností (ručitel) a spol. UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) (dále jen „Banka“) ze dne 8.11.2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BBC Investments, a.s. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8.11.2013.
41. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (subordinační věřitel) panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (subordinační věřitelé) a BBC Investments, a.s. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 11.10.2013, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BBC Investments, a.s. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 8.11.2013.
42. Dohoda o poskytnutí odškodnění, uzavřenou mezi Společností, GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. (dále jen „GEMO“) a Českou spořitelnou, a.s. („ČS“) ze dne 27.9.2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené SoSB kupní mezi Real Estate OSTRAVA, a.s. (kupující) a ČS (prodávající) ze dne 27.9.2013.
43. Smlouva Corporate Guarantee, uzavřená mezi Společností (ručitel) a spol. Raiffeisenbank, a.s. (věřitel) (dále jen „Banka“) ze dne 16.10.2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building DELTA, a.s. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 30.9.2013.
44. Project Support Agreement, uzavřená mezi Společností (sponzor) a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (sponzoři) a BB C – Building DELTA, a.s. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 11.10.2013, jako zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building DELTA, a.s. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 30.9.2013.
45. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (subordinační věřitel) a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (subordinační věřitelé) a BB C – Building DELTA, a.s. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 11.10.2013, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building DELTA, a.s. (dlužník) a Bankou (věřitel) ze dne 30.9.2013.
46. Amendment no. 1 Subordination and Pledge Receivables Agreement, uzavřený mezi Společností (nový sponzor) a panem Petrem Hermanem (původní sponzor) a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (sponzoři) a BB Centrum – FLADELRE, a.s. (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 19.12.2013.
47. Amendment no. 1 Share Pledge Agreement, uzavřený mezi Společností (nový sponzor) a panem Petrem Hermanem (původní sponzor) a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (sponzoři) a BB Centrum – FLADELRE, a.s. (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 19.12.2013.
48. Amendment no. 1 Share Pledge Agreement, uzavřený mezi Společností (nový sponzor) a panem Petrem Hermanem (původní sponzor) a panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passer a Ing. Vladimír Klouda (sponzoři) a BB C – Building G, a.s. (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel) ze dne 27.6.2013.

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

1. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi Společností (ručitel) a spol. BB Centrum – FLADELRE, a.s. (dlužník) na základě platné Dohody o korporátní záruce ze dne 13.1.2012, která byla uzavřena mezi Společností (sponzor) a spol. BB Centrum – FLADELRE, a.s. (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).
2. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi Společností (ručitel) a spol. BB Centrum – FLADELRE, a.s. (dlužník) na základě platné Dohody o OKF záruce ze dne 2.6.2011, která byla uzavřena mezi Společností (sponzor) a spol. BB Centrum – FLADELRE, a.s. (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).
3. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi Společností (ručitel) a spol. BB Centrum – FLADELRE, a.s. (dlužník) na základě platné Dohody o Záruce ze dne 2.6.2011, která byla uzavřena mezi Společností (ručitel) a spol. BB C - SERMCES (nájemce) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).
4. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi Společností (ručitel) a spol. BB C – Building G, a.s. (dlužník) na základě platné smlouvy Corporate Guarantee ze dne 20.12.2012, která byla uzavřena mezi Společností (sponzor) a spol. BB C – Building G, a.s. (dlužník) a UniCredit Bank Czech

Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).

5. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi Společností (ručitel) a spol. BB C – Building G, a.s. (dlužník) na základě platné smlouvy Operating Cost Guarantee ze dne 20.12.2012, která byla uzavřena mezi Společností (sponzor) a spol. BB C – Building G, a.s. (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).
6. Plnění ve formě poskytnutí záruky mezi Společností (ručitel) a spol. BB C – Building G, a.s. (dlužník) na základě platné smlouvy Cost Overrun Contribution Agreement ze dne 20.12.2012, která byla uzavřena mezi Společností (sponzor) a spol. BB C – Building G, a.s. (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (věřitel).

c) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Plnění v podobě záloh a služby za jednotlivá čtvrtletí (office, storage, parking v budově Filadelfie) za rok 2013 mezi Společností (nájemce) a spol. BB Centrum – FLADELAE, a.s. (vlastník).
2. Plnění v podobě nájemného za jednotlivá čtvrtletí (office, storage, parking v budově Filadelfie) za rok 2013 mezi Společností (nájemce) a spol. BB Centrum – FLADELAE, a.s. (vlastník).
3. Plnění v podobě pronájmu (reklamní plochy - lávka) za leden až květen 2013 mezi Společností (podnájemce) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce).
4. Plnění v podobě vyúčtování nájemného za rok 2012 (office, storage, parking v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB Centrum – FLADELAE, a.s. (vlastník) v měsíci dubnu 2013.
5. Plnění v podobě pronájmu (reklamní plochy - CVL) za červen až srpen 2013 mezi Společností (podnájemce) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce).
6. Plnění v podobě pronájmu (reklamní plochy – shuttle bus) za červen až srpen 2013 mezi Společností (podnájemce) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (nájemce).
7. Plnění v podobě přefakturace úklidu parku (po akci „15 let BB Centra“) mezi Společností (odběratel) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (dodavatel).
8. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s. (odběratel).
9. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (odběratel).
10. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel).
11. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel).
12. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building OMEGA, a.s. (odběratel).
13. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. Office park Roztyly, a.s. (odběratel).
14. Plnění v podobě zajištění projektového řízení za měsíc listopad až prosinec 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. RPB - Leasing, a.s. (odběratel).
15. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s. (odběratel).
16. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB Centrum - FLADELAE, a.s. (odběratel).
17. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel).
18. Plnění v podobě zajištění property managementu za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel).
19. Plnění v podobě zajištění asset managementu za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s. (odběratel).
20. Plnění v podobě zajištění asset managementu za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB Centrum - FLADELAE, a.s. (odběratel).
21. Plnění v podobě zajištění asset managementu za rok 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C - SERMCES, s.r.o. (odběratel).
22. Plnění v podobě zajištění asset managementu za měsíc listopad až prosinec 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BBC Investments, a.s. (odběratel).
23. Plnění v podobě přefakturace pronájmu reklamních ploch za období duben až prosinec 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s. (odběratel).
24. Plnění v podobě přefakturace pronájmu reklamních ploch za období leden až březen 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel).
25. Plnění v podobě přefakturace pronájmu reklamních ploch za období leden až prosinec 2013 mezi Společností (dodavatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (odběratel).
26. Plnění v podobě přefakturace finančních nákladů spojených s prezentací projektu „Nová Karolina – Ostrava“ agentům mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel) v lednu 2013.
27. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Development 3/2013“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v březnu 2013.
28. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Property& Property“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v březnu 2013.
29. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Building World Magazine“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v březnu 2013.
30. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Wirtschaft 1/2013“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v dubnu 2013.
31. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Hospodářské noviny“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v květnu 2013.
32. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Trade News“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v květnu 2013.
33. Plnění v podobě přefakturace inzerce („MP Service Magazin“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v srpnu 2013.
34. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Development News“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v březnu a prosinci 2013.
35. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Property& Property“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v březnu 2013.
36. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Building World Magazine“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v březnu, říjnu a prosinci 2013.
37. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Wirtschaft 1/2013“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v dubnu 2013.
38. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Hospodářské noviny“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v květnu 2013.
39. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Trade News“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v květnu 2013.

40. Plnění v podobě přefakturace inzerce („MP Service Magazín“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v srpnu 2013.
41. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Property& Property“) mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel) v březnu 2013.
42. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Building World Magazine“) mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel) v březnu a prosinci 2013.
43. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Wirtschaft 1/2013“) mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel) v dubnu 2013.
44. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Hospodářské noviny“) mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel) v květnu 2013.
45. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Trade News“) mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel) v květnu 2013.
46. Plnění v podobě přefakturace inzerce („MP Service Magazín“) mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel) v srpnu 2013.
47. Plnění v podobě přefakturace inzerce („Wirtschaft 1/2013“) mezi Společností (dodavatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (odběratel) v dubnu 2013.
48. Plnění v podobě přefakturace flotily vozidel mezi Společností (dodavatel) a spol. PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (odběratel) v měsíci září a prosinci roku 2013.
49. Plnění v podobě přefakturace roční registrace („sreality + firmy.cz“) mezi Společností (dodavatel) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (odběratel) v červnu 2013.
50. Plnění v podobě přefakturace roční registrace („sreality + firmy.cz“) mezi Společností (dodavatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (odběratel) v červnu 2013.
51. Plnění v podobě přefakturace roční registrace („sreality + firmy.cz“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v červnu 2013.
52. Plnění v podobě přefakturace roční registrace („sreality + firmy.cz“) mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v červnu 2013.
53. Plnění v podobě přefakturace přípravných studií k projektu budov „Nová DELTA I a II“ mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v červenci 2013.
54. Plnění v podobě přefakturace nákladů spojených s akcí „15 let BB Centra“ mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (odběratel) v srpnu 2013.
55. Plnění v podobě přefakturace nákladů spojených s akcí „15 let BB Centra“ mezi Společností (dodavatel) a spol. BB C – Building G, a.s. (odběratel) v srpnu 2013.
56. Plnění v podobě přefakturace nákladů spojených s akcí „15 let BB Centra“ mezi Společností (dodavatel) a spol. BB Centrum - FLADELRE, a.s. (odběratel) v srpnu 2013.
57. Plnění v podobě přefakturace nákladů spojených s akcí „15 let BB Centra“ mezi Společností (dodavatel) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (odběratel) v srpnu 2013.
58. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building OMEGA, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
59. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – SERMCES, s.r.o. (podnájemce) v prosinci 2013.
60. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
61. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Nová Brumlovka, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
62. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. Rezidenční park Baarova, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
63. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building G, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
64. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
65. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. Office Park Roztyly, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
66. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. S-INVESTMENT, s.r.o. (podnájemce) v prosinci 2013.
67. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. S-LEASING, s.r.o. (podnájemce) v prosinci 2013.
68. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. New Karolina Office Development, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
69. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
70. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol.

- PST – Project A, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
71. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. RPB - Penthouse, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 72. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project C, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 73. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project D, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 74. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. RPB - Leasing, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 75. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB C Investments, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 76. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. North Star Centre – Linden House, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 77. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. PASSERINVEST BBC 1, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 78. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB C Building H s.r.o. (podnájemce) v prosinci 2013.
 79. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. Leinster Development s.r.o. (podnájemce) v prosinci 2013.
 80. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Nové E, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 81. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. Karolína Development, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 82. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project E, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 83. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a North Star Centre – Sunflower House, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 84. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a Roztyly Garden – Rose House, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 85. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a Roztyly Garden – Lily House, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 86. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a Roztyly Garden – Jasmine House, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 87. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a North Star Centre – Birch House, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 88. Plnění v podobě podnájemného a služby za rok 2013 (části office prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (nájemce) a North Star Centre – Maple House, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 89. Plnění v podobě autoagent služeb (pronájem a prodej bytových a nebytových prostor rezidenčního projektu „Rezidenční park Baarova“) za rok 2013 mezi Společností (nájemce) a Rezidenční park Baarova, a.s. (podnájemce) v prosinci 2013.
 90. Plnění v podobě autoagent služeb (pronájem office, retail prostor a parking projektu „budovy G“) za rok 2013 mezi Společností (nájemce) a BB C – Building G, a.s. (podnájemce) v prosinci 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 kterékoli 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
místopředseda představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



2013

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

ROZVAHA	24
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	27
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	30
1. POPIS SPOLEČNOSTI	30
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	31
3. ÚČETNÍ METODY	31
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	31
b) Dlouhodobý hmotný majetek	32
c) Finanční majetek	32
d) Pohledávky	33
e) Deriváty	33
f) Vlastní kapitál	33
g) Cizí zdroje	33
h) Devizové operace	34
i) Použití odhadů	34
j) Účtování výnosů a nákladů	34
k) Daň z příjmů	34
l) Následné události	34
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	34
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	35
Dlouhodobý nehmotný majetek	35
Dlouhodobý hmotný majetek	35
Dlouhodobý finanční majetek	35
5. POHLEDÁVKY	37
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	37
7. FINANČNÍ MAJETEK	37
8. OSTATNÍ AKTIVA	37
9. VLASTNÍ KAPITÁL	37
10. REZERVY	38
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	38
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	38
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	38
14. OSTATNÍ PASIVA	38
15. DERIVÁTY	38
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	38
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	39
18. VÝNOSY	40
19. OSOBNÍ NÁKLADY	40
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	41
21. SOUDNÍ SPORY	41
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	41
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	42
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	42

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2013 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 087 373	-21 348	1 066 025	1 024 639
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	697 977	-21 348	676 629	622 795
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	2 184	-961	1 223	138
B. I. 1.	Zřizovací výdaje				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
	3. Software	432	-432		
	4. Ocenitelná práva				
	5. Goodwill				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	1 752	-529	1 223	138
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	27 562	-20 387	7 175	11 657
B. II. 1.	Pozemky				
	2. Stavby	418	-150	268	321
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	25 641	-20 237	5 404	3 590
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny				
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	433		433	433
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 070		1 070	6 921
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				392
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	668 231		668 231	611 000
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	12 588		12 588	
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	20		20	
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	8 000		8 000	
	4. Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	647 623		647 623	611 000
	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
C.	Oběžná aktiva	386 845		386 845
C. I.	Zásoby			398 493
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	129 380		129 380
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů			
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	129 097		129 097
	3. Pohledávky - podstatný vliv	283		283
	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	23 544		23 544
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	18 361		18 361
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 300		1 300
	3. Pohledávky - podstatný vliv			
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení			
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			
	6. Stát - daňové pohledávky	2 055		2 055
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 628		1 628
	8. Dohadné účty aktivní			
	9. Jiné pohledávky	200		200
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	233 921		233 921
C. IV. 1.	Peníze	137		137
	2. Účty v bankách	233 784		233 784
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly			
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek			
D. I.	Časové rozlišení	2 551		2 551
D. I. 1.	Náklady příštích období	2 551		2 551
	2. Komplexní náklady příštích období			
	3. Příjmy příštích období			2

Označení	PASVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	1 066 025	1 024 639
A.	Vlastní kapitál	848 489	846 813
A. I.	Základní kapitál	800 000	800 000
A. I. 1.	Základní kapitál	800 000	800 000
	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	12 836	4 309
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	4 836	4 309
	2. Statutární a ostatní fondy	8 000	
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	33 978	31 979
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	33 978	31 979
	2. Neuhrazená ztráta minulých let		
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1 675	10 525
B.	Cizí zdroje	216 743	177 442
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	207 438	172 558
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	207 377	172 146
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směňky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky		
	10. Odložený daňový závazek	61	412
B. III.	Krátkodobé závazky	9 305	4 884
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	3 497	1 091
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
	5. Závazky k zaměstnancům	1 284	1 371
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	771	886
	7. Stát - daňové závazky a dotace	2 281	300
	8. Krátkodobé přijaté zálohy		
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní	1 440	960
	11. Jiné závazky	32	276
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení	793	384
C. I. 1.	Výdaje příštích období	523	91
	2. Výnosy příštích období	270	293

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	91 726	41 222
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	91 726	41 222
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti		
3.	Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	39 114	32 940
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	2 291	3 376
2.	Služby	36 823	29 564
+	Přidaná hodnota	52 612	8 282
C.	Osobní náklady	33 854	25 763
C. 1.	Mzdové náklady	24 926	18 909
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	27	27
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8 359	6 412
4.	Sociální náklady	542	415
D.	Daně a poplatky	401	493
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 115	3 579
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	3 579	99
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	3 579	99
2.	Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	3 579	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3 579	
2.	Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		
IV.	Ostatní provozní výnosy	82	92
H.	Ostatní provozní náklady	526	876
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření	14 798	-22 238

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		2 585
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		19 473
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		2 246
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky	6 200	15 829
N.	Nákladové úroky		
XI.	Ostatní finanční výnosy	8 609	8 325
O.	Ostatní finanční náklady	27 305	8 287
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	-12 496	35 679
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	627	2 916
Q. 1.	- splatná	978	3 440
2.	- odložená	-351	-524
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	1 675	10 525
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 (+/-)	1 675	10 525
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2 302	13 441





”

Developerské dokončení
a správa BB Centra zůstává
i do budoucna hlavním úkolem
skupiny PASSERINVEST.

1. Popis společnosti

PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963.

Hlavním předmětem její činnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 Živnostenského zákona. Společnost poskytuje služby projektového řízení, property management a asset management a financování projektovým společenstvem.

V roce 2013 byly provedeny následující změny v zápisu do obchodního rejstříku:

Zánik členství v představenstvu – Petr Herman 21. června 2013 a Ing. Jaroslav Spozdil ke dni 29. března 2013

Zánik členství v dozorčí radě – Ing. Marie Frajová ke dni 29. března 2013 a Ing. Patrik Pospíšil ke dni 29. března 2013

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost byla založena dne 15.9.1999 rozhodnutím jediného zakladatele a akcionáře (Private Property Investment, a.s.) se základním kapitálem 1.000.000 Kč, tvořeným peněžitým vkladem ve výši 300.000,- Kč.

Dne 10.12.1999 bylo v Obchodním rejstříku vymazáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 30 % a bylo zapsáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 100 %.

Dne 12.9.2000 byly uzavřeny tyto smlouvy o prodeji akcií společnosti Passerinvest Group, a.s. mezi společnostmi Private Property Investment, a.s. a pány: Radimem Passerem na převod 80 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 800.000,- Kč; Maximem Passerem na převod 10 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 100.000,- Kč; Janem Malíkem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč a Romanem Tycem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč.

Valná hromada ze dne 10.11.2000 schválila zvýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 121.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bude realizováno upsáním nových akcií s nabídkou stávajícím akcionářům. Tato změna byla zamítnuta Městským soudem v Praze dne 9.1.2002 z důvodů nepřesného určení nepeněžitých vkladů.

Mimořádná valná hromada dne 16.10.2002 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 200.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Pánům Radimu Passerovi, Maximu Passerovi a Ing. Janu Malíkovi. Tato změna byla zapsána do OR dne 18.11.2002.

Řádná valná hromada dne 19.10.2004 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 200.000.000,- Kč na částku 400.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (170.000.000,- Kč), Marii Passerové (20.000.000,- Kč) a Ing. Janu Malíkovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 23.11.2004.

Řádná valná hromada dne 29.11.2005 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 400.000.000,- Kč na částku 800.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním 800 ks nových kmenových akcií v nominální hodnotě 500.000,- Kč s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (347.000.000,- Kč), Marii Passerové (22.000.000,- Kč), Ing. Janu Malíkovi (21.000.000,- Kč) a Zbyňku Passerovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 11.1.2006.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

K 31. prosinci 2013 byl akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85 %).

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2013:

Představenstvo

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

Dozorčí rada

- Ing. Jakub Hlavička (předseda)
- Heda Koubková
- Jana Dudová
- Ing. Marie Passerová
- Jana Reitzová
- Václav Černý
- Petr Liebl
- Ing. Čestmír Šimůnek
- Ing. Jan Malík
- Ing. Tomáš Karč
- Ing. Petr Pelnář
- Kateřina Hubálková
- Zbyněk Passer

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost má zaměstnance.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou představenstvo a 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 2012 a 2013.

3. Účetní metody

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2012 a 2013 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od - do)
Software	3 - 5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 10

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 je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno 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	30 – 60
Stroje, přístroje a zařízení	3 – 15
Inventář	2 – 15

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, případně krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka. K 31. 12. 2013 nebyly shledány důvody pro tvorbu opravných položek.



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.

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

e) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou).

V příložené rozvaze jsou deriváty vykazány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

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

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

Společnost uzavřela s UniCredit Bank CR následující obchody.

- 1) FX Forward na prodej EUR na CZK se splatností tohoto obchodu dne 4.6.2013.
- 2) Opční strategie FWD Extra na právo (povinnost) prodeje EUR na CZK

Obchod byl v den splatnosti vypořádán a k 31.12.2013 nemá společnost žádné obchody tohoto druhu uzavřeny.

Zajišťovací účetnictví nebylo aplikováno.

f) 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. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžními či nepeněžními vklady nad hodnotu základního kapitálu.

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 a k dalším úhradám na základě rozhodnutí valné hromady.

g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

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) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Pokud by tento den připadal na den pracovního volna nebo klidu, Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

i) 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.

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Některé výnosy, především ty z projektového řízení, mohou být ale realizovány až po dosažení určitých milníků v realizovaném projektu. Z hlediska opatrného vykazování nákladů a výnosů je tedy nelze do výnosů zahrnout před datem dosažení tohoto milníku (například získání bankovního financování nebo dosažení určitého procenta obsazenosti projektu nájemci), protože existuje reálná možnost, že tohoto milníku nebude dosaženo vůbec, stavba bude muset být financována z vlastních zdrojů a k výplatě odměny z řízení projektu vůbec nedojde.

Hlavní činností společnosti je projektové řízení, property management a asset management. Výnosy z hlavní činnosti se fakturuje převážně měsíčně zpětně.

k) 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.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

l) Následné události

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.

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

Společnost sjednotila vykazování půjček od akcionářů do položky B.II.2. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba, vzhledem k tomu, že se jedná, v souladu s § 75 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích o osoby jednajících ve shodě. Z důvodu srovnatelnosti byla provedena úprava v minulém období.

4. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	432	0	0	0	432
Jiný DNM	437	1.315	0	0	1.752
Celkem 2013	869	1.315	0	0	1.926
Celkem 2012	869	0	0	0	869

Oprávky:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-432	0	0	0	0	-432	0	0
Jiný DNM	-299	-230	0	0	0	-529	0	1.233
Celkem 2013	-731	-230	0	0	0	-961	0	1.233
Celkem 2012	-671	-60	0	0	0	-731	0	138

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0	0
Stavby	418	0	0	0	418
Samostatné movité věci	21.046	4.645	0	50	25.641
Umělecká díla	433	0	0	0	433
Nedokončený DHM	6.921	6.237	0	12.088	1.070
Poskytnuté zálohy na DHM	392	0	0	392	0
Celkem 2013	29.210	10.882	0	12.530	27.562
Celkem 2012	28.409	1.835	0	1.034	29.210

Oprávky:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	-97	-53	0	0	0	-150	0	268
Samostatné movité věci	-17.456	-2.832	0	50	0	-20.237	0	5.404
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	433
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	1.070
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2013	-17.553	-2.885	0	50	0	-20.387	0	7.175
Celkem 2012	-14.530	-3.520	0	498	0	-17.553	0	11.657

Společnost neeviduje žádné leasingové smlouvy.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	0	14.407	0	1.800	12.588
Podíly v účet.jednotkách pod podstat.vlivem	0	20	0	0	20
Ostatní dlouh.CP a podíly	0	8.000	0	0	8.000
Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstat.vliv	611.000	850.455	0	834.440	647.623
Celkem 2013	611.000	871.063	0	836.240	668.231
Celkem 2012	542.535	312.815	0	244.350	611.000

Společnost nabyla v roce 2013 obchodní podíly v následujících obchodních společnostech:

Společnost	Sídlo	Výše podílu v %
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building DELTA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nová Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB Centrum – FILADELFIJE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Passerinvest BBC1, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

Společnost vykazuje výše uvedené obchodní podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (§75), vzhledem k tomu, že společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou.

Úbytek ve výši 1.800 tis. Kč představuje snížení pořizovací hodnoty z titulu výplaty Ostatních kapitálových fondů.

Ostatní dlouhodobé cenné papíry představují vlastní akcie, které společnost nabyla na základě rozhodnutí valné hromady a jejich zcizení se předpokládá v dlouhodobém horizontu. Společnost v této souvislosti vytvořila rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty vlastních akcií (viz bod č. 9 Vlastní kapitál).

Půjčky a úvěry - ovládající a řídící osoba představují půjčky poskytnuté společností ve skupině, do okamžiku nabytí obchodních podílů byly půjčky úročené úrokovou sazbou - roční PRIBOR platnou v den poskytnutí půjčky + marže 0,5%. Od data nabytí obchodních podílů v těchto společnostech se půjčky staly bezúročné.

Poskytnuté půjčky (v tis. Kč):

Dlužník	2013	2012
BB C – Building G, a.s.	34.356	0
BB C Building OMEGA, a.s.	57.250	51.600
BB Centrum – Filadelfie, a.s.	7.336	70.903
BBC – Nová Brumlovka, a.s.	36.654	48.752
Karolina Development	1.460	1.460
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	1.440	0
Office Park Roztyly, a.s.	209.430	204.900
BB C – Building DELTA, a.s.	117.643	113.600
Balance Club Brumlovka, a.s.	0	3.465
BBC – Investments, a.s.	541	14.000
PST – Project D, a.s.	0	102.320
PST – Project A, a.s.	167.000	0
PST – Project E, a.s.	2.704	0
North Star Centre – Birch House	9	0
Real Estate OSTRAVA, a.s.	11.800	0
Celkem	647.623	611.000

5. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba a podstatný vliv představují úroky z poskytnutých půjček (viz předchozí bod. Dlouhodobý finanční majetek) a jejich splatnost byla stanovena dohodou smluvních stran nejpozději do 31.12.2022.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace tržeb z hlavní činnosti.

6. Opravné položky

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

7. Krátkodobý finanční majetek

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2013 činí 233.921 tis. Kč (31. 12. 2012 – 248.362 tis. Kč).

V souvislosti s uzavřením treasury transakcí uvedených v bodě č. 15 Deriváty UniCredit Bank Czech Republic, a.s. poskytla společnosti příslušnou treasury linku a jako zajištění pohledávek z treasury transakcí realizovaných v rámci této linky bylo zřízeno zástavní právo k pohledávkám z vkladu na běžném účtu společnosti.

8. Ostatní aktiva

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

9. Vlastní kapitál

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31.12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Počet akcií	1.600	0	0	1.600	0	0	1.600
Základní kapitál	800.000	0	0	800.000	0	0	800.000
Zákonný rezervní fond	3.795	0	0	4.309	526	0	4.836
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0	8.000	0	8.000
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	22.211	9.768	0	31.979	9.999	8.000	33.978
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10.283			10.525			1.675
Vlastní kapitál	836.289			846.813			848.489

Společnost neeviduje k 31. 12. 2013 na svých účtech žádné rezervy.

Základní kapitál společnosti se skládá z 1.600 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

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

Z hospodářského výsledku roku 2012 ve výši 10.525 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 526 tis. Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 9.999 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dle rozhodnutí mimořádné valné hromady byl z důvodu nabytí vlastních akcií vytvořen převodem z nerozděleného zisku minulých let rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty nabytých akcií 8.000 tis. Kč.

Dozorčí rada doporučí valné hromadě následující rozdělení výsledku hospodaření za rok 2013 následovně. Z hospodářského výsledku roku 2013 ve výši 1.675.444,13 Kč bude převedeno 83.772 Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 1.591.672,13 Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Dividendy nebyly v roce 2013 ani 2012 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	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost neviduje k 31. 12. 2013 na svých účtech žádné rezervy.

11. Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé půjčky od akcionářů společnosti ve výši 207.377 tis. Kč. (2012 – 172.146 tis. Kč). Půjčky jsou podrobně popsány v bodu 20.

12. Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012 nevidovala společnost žádné krátkodobé závazky více než 90 dnů po lhůtě splatnosti.

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

Krátkodobé závazky jsou běžného charakteru, vzhledem k bilanční sumě společnosti nejsou významné a není tedy potřeba je detailně charakterizovat.

Společnost neviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. Bankovní úvěry a finanční pomoci

Společnost neviduje k 31.12.2013 (ani k 31.12.2012) žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

14. Ostatní pasiva

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

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr ve výši 270 tis. Kč (31. 12. 2012 – 293 tis. Kč).

15. Deriváty

Společnost uzavřela v roce 2012 s UniCredit Bank CR následující obchody.

- 1) FX Forward na prodej EUR na CZK se splatností tohoto obchodu dne 4.6.2013.
- 2) Opční strategie FWD Extra na právo (povinnost) prodeje EUR na CZK

Obchod byl dne 4.6.2013 vypořádán s celkovou ztrátou 2 mil.Kč za celou dobu trvání kontraktu.

Společnost nemá k 31. 12. 2013 uzavřeny žádné další derivátové operace, což je doloženo bankovní konfirmací.

16. Daň z příjmu

Společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31.12.2013 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2013		2012	
	Odložená daňová	Odložený daňový	Odložená daňová	Odložený daňový
	pohledávka	závazek	pohledávka	závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	61	0	412
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
Celkem		61		412
Netto		61		412

Meziroční změna odloženého daňového závazku k 31.12.2013 činí 351 tis. Kč (k 31. 12. 2012 činí 524 tis. Kč) a byla zaučtována ve prospěch účtu 592 Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená a na vrub účtu 481 Odložený daňový závazek a pohledávka. Konečný zůstatek účtu 481 k 31.12.2013 představuje odložený daňový závazek ve výši 61 tis. Kč.

17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost neměla k 31. 12. 2013 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31.12.2013 následující závazky, které by nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o garance poskytnuté financující bance:

- 1) „Smlouva o částečném zajištění“ ze dne 1.6.2011 mezi PST a UCB – týká se částečného zajištění ve prospěch UCB proti riziku případných zvýšených plateb DPH hrazených dle příslušné nájemní smlouvy, dodatkem ze dne 1.6.2011 došlo k rozšíření závazku PST vůči UCB.

Garance poskytnutá v souvislosti s nájemním vztahem Filadelfie – UCB.

- 2) „Dohoda o korporátní záruce“ mezi PST („sponzor“), BB Centrum – FLADELRE, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („věřitel“), dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 13.1.2012 – sponzor se zavazuje, že poskytne dlužníkovi peněžní prostředky tak, aby kladný zůstatek na účtu pro platbu úroků odpovídal nejméně splatné částce pro dané úrokové období.
- 3) „Guarantee Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 08.11.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou společnosti BBC Investments, a.s. („dlužník“) ve výši Kč 100,000,000.00 za splacení všech závazků dlužníka – splatnost úvěru 27.09.2018.
- 4) „Cost Overrun Contribution Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za úhradu vícenákladů s výstavbou budovy G.
- 5) „Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za splacení všech závazků dlužníka a za splnění Debt Service Coverage Ratio ve výši 115 %.
- 6) „Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – Building G, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 20.12.2012 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 9,500,000.00 za splacení všech provozních nákladů spojených s provozem budovy G do konverze úvěru do investiční fáze.
- 7) „Dohoda o OKF Záruce“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB Centrum – FLADELRE, a.s. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 02.06.2011 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši EUR 99,800,000.00 za úhradu dlužných částek z důvodu vrácení příplatků mimo základní kapitál, které byly poskytnuty mimo základní kapitál dlužníka ze strany akcionářů dlužníka.
- 8) „Dohoda o Záruce“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“), BB C – SERMCES, s.r.o. („nájemce“) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („banka“, dříve působící pod názvem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.) ze dne 02.06.2011 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi BB Centrum – FLADELRE, a.s. ve výši EUR 99,800,000.00 za úhradu dlužných částek z titulu nájemní smlouvy uzavřené mezi nájemcem a dlužníkem.

- 9) Dohoda o poskytnutí odškodnění“ mezi GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. („GEMO“), PASSERINVEST GROUP, a.s. („PSG“) a Česká spořitelna, a.s. („ČS“) ze dne 27.9.2013 – společný a nerozdílný závazek GEMO a PSG odškodnit ČS až do výše CZK 20,000,000.00 v případě, že nedojde k realizaci příslušné kupní smlouvy týkající se bývalé budovy ČS v Ostravě.
- 10) Corporate Guarantee“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 16.10.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši CZK 1,433,000.00 za nesplnění povinností dlužníka do výše CZK 400.000.000.00.
- 11) Project Support Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. („Sponsor PSG“), Radim Passer („Sponsor RP“), Ing. Jan Malík („Sponsor JM“), Ing. Marie Passerová („Sponsor MP“), Zbyněk Passer („Sponsor ZP“), Ing. Vladimír Klouda („Sponsor VK“), BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 11.10.2013 – korporátní záruka ručitele Sponsor PSG jako zajištění úvěru poskytnutého bankou dlužníkovi ve výši CZK 1,433,000.00 za nesplnění povinností dlužníka do výše CZK 400.000.000.00.
- 12) “Dohoda o poskytnutí odškodnění“ mezi GEMO OLOMOUC, spol. s r.o. („GEMO“), PASSERINVEST GROUP, a.s. („PSG“) a Česká spořitelna, a.s. („ČS“) ze dne 27.9.2013 – společný a nerozdílný závazek GEMO a PSG odškodnit ČS až do výše CZK 20,000,000.00 v případě, že nedojde k realizaci příslušné kupní smlouvy týkající se bývalé budovy ČS v Ostravě.

Detailní seznam garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

18. Výnosy

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	91.726	0	41.222	0
Tržby z prodeje majetku	3.579	0	99	0
Ostatní provozní výnosy	82	0	92	0
Výnosy z krátk.fin.majetku	0	0	2.585	0
Výnosy z přecenění CP a derivátů	0	0	19.473	0
Výnosové úroky	6.200	0	15.829	0
Ostat.finanční výnosy	8.609	0	8.325	0
Výnosy celkem	110.196	0	87.625	0

19. Osobní náklady

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2013		2012	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	48	0	46	0
Mzdy	24.926	0	18.909	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8.359	0	6.412	0
Sociální náklady	542	0	415	0
Odměny statut.orgánů	27		27	
Osobní náklady celkem	33.854	0	25.763	0

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 bodě 19.

Spřízněná osoba	Termíny/ Lhůty splatnosti	31. 12. 2013	31. 12. 2012
Radim Passer	31. 12. 2022	178.051	146.324
Ing. Jan Malík	31. 12. 2022	10.474	8.607
Marie Passerová	31. 12. 2022	10.473	8.607
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	5.237	4.304
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	3.142	2.582
Petr Herman		0	1.722
Celkem		207.378	172.146

Jedná se o dlouhodobé bezúročné půjčky akcionářů do společnosti.

Společnost poskytuje půjčky spojeným osobám viz bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako dlouhodobé pohledávky viz bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

21. Soudní spory

Společnost vedla soudní spor společně s PSJ INVEST, a.s. (IČ 255 81 431) proti České republice (Ministerstvu financí) společně s Hlavním městem Prahou o náhradu škody ve výši 3,7 mil. Kč. Spor byl rozhodnut v neprospěch společnosti. Společnost přijala rozsudek a rozhodla se v předmětné záležitosti již dále neodvolávat.

Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za společností Metrostav z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1.376 tis. Kč. K datu sestavení účetní závěrky byla společnosti Metrostav, a.s. zaslána předžalobní upomínka. K uvedenému pohledávce nebyla tvořena opravná položka, vzhledem k tomu, že společnost předpokládá velmi vysokou pravděpodobnost vymožení pohledávky.

22. Významné položky výkazu zisku a ztráty

Nejvýznamnější částkou výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 91.726 tis. Kč (2012 – 41.222 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize z prodeje či pronájmu.

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 bodě 19.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám (v mil. Kč):

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	0,13	0,13
Jiné ověřovací služby	0	0
Daňové poradenství	0	0
Jiné neauditorské služby	0,16	0,13
Celkem	0,29	0,26

Přehled ostatních významných položek nákladů výše neuvedených (v tis. Kč):

	2013	2012
Služby spojené s nájmem	1.925	960
Nájemné	8.221	7.339
Právní služby	4.733	1.340
Odborné služby – inženýrské služby, příprava studií	6.390	2.396
Účetní a ekonomické poradenství	1.962	1.237
Náklady z derivátových operací	19.631	2.247
Kurzové ztráty	7.089	7.737
Celkem významné položky	49.951	21.009

Přehled ostatních významných položek výnosů (v tis. Kč):

	2013	2012
Projektové řízení	63.516	28.742
Property management (správní služby)	13.511	10.381
Zprostředkování	7.575	0
Asset management	6.684	0
Kurzové zisky	8.495	8.300
Celkem významné položky	99.781	47.423

23. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2013 zisk ve výši 1.675 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 848.489 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2013 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

24. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni trvání

Dne 10.4.2014 byli z funkce členů dozorčí rady odvoláni všichni její stávající členové. Do dozorčí rady byl téhož dne jmenován pan Tomáš Zimčík, který se stal předsedou a zároveň jediným členem tohoto orgánu. Do data zpracování této přílohy nebyla tato změna zapsána v Obchodním rejstříku.

Sestaveno dne: 11. 4. 2014

Radim Passer
Předseda představenstva

KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Budova FLADELRE
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



PASSERINVEST
GROUP