



2013

VÝROČNÍ ZPRÁVA ReziDenční park Baarova, a.s.



REZIDENČNÍ PARK
BAAROVA



Rezidenční park Baarova – styl, komfort a bezpečí



OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	03
PŘEDSTAVENSTVO	05
DOZORČÍ RADA	05
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	06
Zhodnocení roku 2013	06
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	06
OSTATNÍ POMNĚNÉ INFORMACE	07
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	08
ZPRÁVA NEZÁMSLÉHO AUDITORA	09
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	16
KONTAKT	32

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: Rezidenční park Baarova, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 16. června 2004
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 9359
 Identifikační číslo: 271 52 766
 Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
 Internet: www.passerinvest.cz

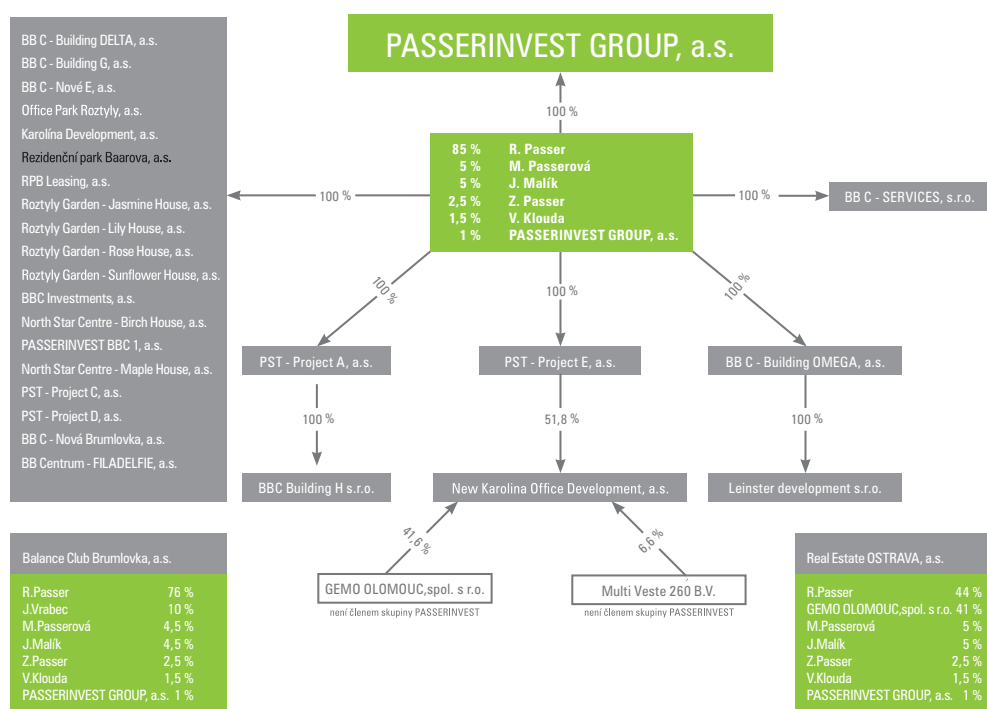
Společnost Rezi denční park Baarova, a.s. je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Hlavní aktivitou společnosti je realizace bytového areálu Rezi denční park Baarova v Praze 4, který byl zkolaudován v roce 2012. Autorem architektonického návrhu projektu je společnost CMC Architects. Generálním dodavatelem stavby byla společnost PSJ, a.s.

Projekt Rezi denční park Baarova vznikl mezi Baarovou ulicí, rozsáhlým Baarovým parkem se spoustou atrakcí pro aktivní odpočinek a ulicemi U Michelské školy a Telčská. Architektonický koncept bytového areálu Rezi denční park Baarova se 139 byty stojí na myšlence plynulého a přirozeného přechodu mezi původní vilovou zástavbou okolí a moderním multifunkčním komplexem BB Centra. Urbanistická koncepce území je navržena tak, aby tvořila tento přirozený přechod.

Areál se skládá ze tří samostatných objektů – bytových domů, mezi nimiž vzniklo moderní atrium. Tři rezidenční objekty na sebe plynule navazují, zapadají do sebe, komunikují spolu a tvoří ucelený harmonický komplex, který je zárukou klidného a moderního bydlení. Tři nadzemní objekty A, B a C mají samostatné vstupy, hlavní recepce areálu je umístěna v budově A, odkud vede i hlavní cesta k jednotlivým objektům. Vstup do každého z nich je možný nejen z ulice, ale i z parku. Samostatné objekty mají společné podzemní parkoviště, kde se kromě nadstandardních garážových stání nacházejí i sklepy. Obytný komplex nabízí k prodeji 139 nových bytů v dispozicích od 2 + kk do 6 + kk v rozměrech 50 m² - 170 m².

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

Organigram skupiny PASSERINVEST



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



Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

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

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
Předseda představenstva



Ing. Vladimír Klouda
Člen představenstva



Ing. Martin Unger
Člen představenstva

DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
Předseda dozorčí rady

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

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

Zhodnocení roku 2013

Společnost Rezidenční park Baarova, a.s. dosáhla v roce 2013 kladného výsledku hospodaření ve výši 35 412 tis. Kč (2012: -37 166 tis. Kč). Hospodaření společnosti pozitivně ovlivnil zejména zisk realizovaný při prodeji bytových jednotek a jejich příslušenství.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2013	2012
Provozní výsledek hospodaření	37 613	-29 402
Finanční výsledek hospodaření	-2 201	-7 764
Výsledek hospodaření za účetní období	35 412	-37 166

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

V nadcházejícím období se společnost bude soustředit na doprodej posledních volných bytových jednotek v projektu.



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

Dozorčí rada

Dne 4. března 2014 byli z funkce členů dozorčí rady odvoláni všichni její dosavadní členové. Do dozorčí rady byl téhož dne jmenován pan Ing. Mgr. Tomáš Zimčík, který se stal předsedou dozorčí rady a zároveň jediným členem tohoto orgánu. Tato skutečnost byla do obchodního rejstříku zapsána 10. března 2014.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Společnost při návrhu a realizaci stavby kladla velký důraz nejenom na ohleduplnost vůči životnímu prostředí, ale i vůči budoucím uživatelům budovy. Z toho důvodu je v projektu vytvořen dostatek prostoru pro zeleň, a to jak přímo v residenčním parku, tak i v jejím bezprostředním okolí. Nová bytová zástavba je pojata jako pokračování parku Baarova ve formě vnitřní zahrady, která s parkem sice souvisí, ale není na něm nikterak závislá. Areál je tak dokonalým intimním bydlením, které poskytne komfort všem, kdo zde naleznou nový domov.

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

Informace o pořízování vlastních akcií

Společnost nerealizovala v roce 2013 nákup vlastních akcií.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2013 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 30. června 2014



Ing. Vladimír Klouda
člen představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Rezidenční park Baarova, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 271 52 766
k 31. 12. 2013**

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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

„Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Rezidenční park Baarova, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Rezidenční park Baarova, 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 Rezidenční park Baarova, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Rezidenční park Baarova, 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

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

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

SP Audit, s.r.o.

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

strana 1 z 3

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

Výrok auditora

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

Zdůraznění skutečnosti

Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že v rámci položky aktiv B. II. 1. Pozemky a B. II. 2. Stavby vykazuje společnost dokončený rezidenční projekt, přičemž převážná část projektu je představována bytovými a nebytovými jednotkami určenými k dalšímu prodeji. Prodej jednotek je vykázán v rámci položky Výkazu zisku a ztráty E. III. 1 Tržby z prodeje dlouhodobého majetku. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu."

ZPRÁVA O ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH

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

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

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

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Rezidenční park Baarova, 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 Rezidenční park Baarova, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 2 z 3

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 Rezidenční park Baarova, a.s. k 31. 12. 2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 17 -07- 2014

SP Audit, s.r.o.

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




Ing. Lenka Filipová
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

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

strana 3 z 3



2013

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

OBSAH

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



1. Informace o společnosti

Obchodní firma:	Rezidenční park Baarova, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	271 52 766 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 9359
Základní kapitál společnosti činí:	2.000.000,- Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku: (dále jen „Společnost“)	16. 6. 2004

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

Nebyly uzavřeny žádné smluvní dokumenty.

3. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

a) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2013

1. Kupní smlouva (bytové jednotky A1 10.11 objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi Společností (prodávající) a RPB - Penthouse, a.s. (kupující), ze dne 30. 1. 2013.
2. Kupní smlouva (bytové jednotky A1 1.00 objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi Společností (prodávající) a RPB - Penthouse, a.s. (kupující), ze dne 30. 1. 2013.
3. Smlouva o umístění loga na webových stránkách uzavřená mezi Společností (oprávněný) a Balance Club Brumlovka, a.s. (povinný), ze dne 1. 3. 2013
4. Smlouvy o provedení stavby (změna před dokončením bytových jednotek č. B1-4.5 a č. B1-5.2_I. až III. FÁZE) uzavřené mezi Společností (stavebník) a BBC Investments, a.s. (vlastník), ze dne 22. 4. 2013.
5. Smlouva o provedení stavby (změna před dokončením bytových jednotek č. A1 10.11 a č. A1 1.00) uzavřené mezi Společností (stavebník) a RPB - Penthouse, a.s. (vlastník), ze dne 23. 3. 2013.
6. Kupní smlouva (bytovou jednotku 1541/66 objektu Rezidenční park Baarova), uzavřená mezi Společností (prodávající) a BBC Investments, a.s. (kupující), ze dne 2.7.2013.
7. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci „15 let BB Centra“ uzavřená mezi Společností a PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „PST“) a spol. BB Centrum – FLADELHE, a.s. a spol. BB C – Building DELTA, a.s. a spol. BB C – Building G, a.s. ze dne 30. 9. 2013.
8. Smlouva o půjčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST (věřitel) dne 20. 6. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2020.
9. Smlouva o půjčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST (věřitel) dne 26. 6. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2020.
10. Smlouva o půjčce uzavřená mezi Společností (dlužník) a PST (věřitel) dne 24. 9. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2020.

b) ostatní plnění v účetním období roku 2013

1. Plnění v podobě pronájmu za kancelář prostory v budově Filadelfie za rok 2013 mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) v měsíci prosinci 2013.
2. Plnění v podobě pronájmu reklamních ploch citilight za 1;4-6 a 7-9/2013 mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – SERMCES,s.r.o. (vlastník).
3. Plnění v podobě dodání koupelnových doplňků do recepce mezi Společností (odběratel) a spol. BBC Invesments, a.s. (dodavatel).
4. Plnění v podobě prodloužení lávky mezi Společností (odběratel) a spol. BB C – Building DELTA, a.s. (dodavatel).
5. Plnění v podobě prodloužení lávky-projektová dokumentace mezi Společností (odběratel) a spol. BB Centrum - FLADELHE, a.s. (dodavatel).
6. Plnění v podobě přefakturace energie nájemního bydlení mezi Společností (dodavatel) a spol. BBC Invesments, a.s. (odběratel).
7. Plnění v podobě přefakturace energie za byt a fitness prostory mezi Společností (dodavatel) a spol. RPB – Penthouse, a.s. (odběratel).
8. Plnění v podobě úhrady kupní ceny za bytovou jednotku 21 306 mezi Společností (prodejce) a spol. BBC Invesments, a.s. (kupující).
9. Plnění v podobě úhrady kupní ceny za bytovou jednotku 11 903 a 11 102 mezi Společností (prodejce) a spol. RPB – Penthouse, a.s. (kupující).

4. Opatření přijatá v zájmu nebo z podnětu propojených osob

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

5. Ostatní informace

Důvěrnost údajů

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

6. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 17. 3. 2014



Ing. Vladimír Klouda
člen představenstva



Ing. Martin Unger
člen představenstva



2013

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



OBSAH

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

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2013 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	202 560	-8 411	194 149	555 645
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	180 072	-8 411	171 661	339 744
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	220	-220		6
B. I.	1. Zřizovací výdaje				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
	3. Software				
	4. Ocenitelná práva				
	5. Goodwill				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	220	-220		6
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	179 852	-8 191	171 661	339 738
B. II.	1. Pozemky	24 001		24 001	30 536
	2. Stavby	154 079	-8 018	146 061	280 565
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	662	-173	489	43
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny				
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 110		1 110	28 594
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek				
B. III.	1. Podíly - ovládaná osoba				
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
	4. Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv				
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek				
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé období	
		Brutto	Korekce	Netto	
C.	Oběžná aktiva	22 488		22 488	215 804
C. I.	Zásoby				
C. I. 1.	Materiál				
	2. Nedokončená výroba a polotovary				
	3. Výrobky				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
	5. Zboží				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
	6. Dohadné účty aktivní				
	7. Jiné pohledávky				
	8. Odložená daňová pohledávka				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	4 615		4 615	91 870
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	302		302	91 024
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky	19		19	19
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 534		2 534	827
	8. Dohadné účty aktivní				
	9. Jiné pohledávky	1 760		1 760	
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	17 873		17 873	123 934
C. IV. 1.	Peníze	128		128	118
	2. Účty v bankách	17 745		17 745	123 816
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení				97
D. I. 1.	Náklady příštích období				97
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	194 149	555 645
A.	Vlastní kapitál	42 761	187 349
A. I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	2 000	2 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
	3. Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy	70 000	250 000
A. II. 1.	Emisní ažio		
	2. Ostatní kapitálové fondy	70 000	250 000
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách		
	5. Rozdíly z přeměn společností		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách společností		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku		
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		
	2. Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-64 651	-27 485
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-64 651	-27 485
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	35 412	-37 166
B.	Cizí zdroje	144 362	335 613
B. I.	Rezervy	181	1 170
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		
	3. Rezerva na daň z příjmů		
	4. Ostatní rezervy	181	1 170
B. II.	Dlouhodobé závazky	139 775	48 000
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131 325	44 400
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	8 450	3 600
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směňky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky		
	10. Odložený daňový závazek		
B. III.	Krátkodobé závazky	4 406	67 443
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	1 618	4 398
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		9 775
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
	5. Závazky k zaměstnancům		
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
	7. Stát - daňové závazky a dotace	709	13 939
	8. Krátkodobé přijaté zálohy		37 326
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní	2 079	2 005
	11. Jiné závazky		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		219 000
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		219 000
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení	7 026	32 683
C. I. 1.	Výdaje příštích období	7 026	3 733
	2. Výnosy příštích období		28 950

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	89	64
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	89	64
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti		
3.	Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	14 819	17 776
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	191	1 596
2.	Služby	14 628	16 180
+	Přidaná hodnota	-14 730	-17 712
C.	Osobní náklady	9	7
C. 1.	Mzdové náklady		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	8	6
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1	1
4.	Sociální náklady		
D.	Daně a poplatky	1 923	349
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	120	115
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	224 369	449 919
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	224 369	449 919
2.	Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	171 576	452 044
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	171 576	452 044
2.	Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-1 440	9 639
IV.	Ostatní provozní výnosy	300	548
H.	Ostatní provozní náklady	138	3
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření	37 613	-29 402

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		1 053
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky	9	65
N.	Nákladové úroky	2 140	8 607
XI.	Ostatní finanční výnosy		8
O.	Ostatní finanční náklady	70	283
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	-2 201	-7 764
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost		
Q. 1.	- splatná		
2.	- odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	35 412	-37 166
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 (+/-)	35 412	-37 166
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	35 412	-37 166





”

Vodní fontánky pro potěšení vaší duše i smyslů,
dětské hřiště pro zábavu vašich dětí, nadčasová architektura
a vybavení bytů pro váš komfortní život.

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Popis společnosti

Rezidenční park Baarova, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 16. 6. 2004 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 271 52 766.

Hlavním předmětem její činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 10. 3. 2014)

Hlavní náplní společnosti je výstavba a prodej rezidenčního bytového projektu v ulici Baarova v Praze 4.

V roce 2013 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 22. 4. 2013 byl z představenstva odvolán Ing. Jaroslav Spozdil a na jeho místo byl jmenován Ing. Martin Unger. Dne 3. 7. 2013 by z dozorčí rady odvolán Petr Herman a na jeho místo byl jmenován Tomáš Zimčík.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

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

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2013:

Představenstvo

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

Dozorčí rada

- Ing. Jakub Hlavička (předseda)
- Heda Koubová (člen)
- Tomáš Zimčík (člen)

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. Základní východiska pro sestavení účetní závěrky

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

3. Účetní metody

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

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

	Počet let (od - do)
Software	3 - 6
Ocenitelná práva	3 - 6

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 40 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti.

U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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

	Počet let (od - do)
Stavby*	15 - 60
Samostatné movité věci	3 - 10

*Samotná stavba bytového projektu není odpisována (po rozdělení na jednotky se tyto prodávají)

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

c) Finanční majete

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

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

d) Pohledávky

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

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

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

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

e) Vlastní kapitál

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

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

f) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

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

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

g) Použití odhadů

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

h) Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost má v současné době pouze tržby z prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství.

i) Daň z příjmů

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

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

j) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. Dlouhodobý majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2013	220	0	0	0	220
Celkem 2012	220	0	0	0	220

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2013	-214	-6	0	0	0	-220	0	0
Celkem 2012	-141	-73	0	0	0	-214	0	6

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	30.536	0	6.535	0	24.001
Stavby	289.034	29.835	164.91	0	154.079
Samostatné movité věci	101	561	0	0	662
Nedokončený DHM	28.594	5.052	0	32.536	1.110
Celkem 2013	348.265	35.448	171.326	32.536	179.852
Celkem 2012	600.353	943.882	452.292	743.678	348.265

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Opravné položky	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	0						0	24.001
Stavby	-8.469				451		-8.018	146.061
Samostatné movité věci	-58	-115					-173	489
Nedokončený DHM	0						0	1.110
Celkem 2013	-8.527	-115	0	0	451		-8.191	171.661
Celkem 2012	-158	-74	0	174	-8.469		-8.527	339.738

Společnost má vytvořeny opravné položky ke garážovým stáním a sklepům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám, vzhledem k tomu, že účetní hodnota převyšuje předpokládanou prodejní cenu.

5. Pohledávky

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

6. Opravné položky

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

7. Krátkodobý finanční majetek

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

8. Ostatní aktiva

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

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

Společnost neměla k 31. 12. 2013 žádná takováto aktiva.

9. Vlastní kapitál

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

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Ostatní kapitálové fondy	250.000			250.000		180.000	70.000
Výsledek hospodaření minulých let	-23.230		-4.255	-27.485		-37.166	-64.651
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-4.255			-37.166			35.412
Vlastní kapitál celkem	224.515			187.349			42.761

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

V roce 2013 rozhodla valná hromada o snížení ostatních kapitálových fondů ve výši 180.000 tis. Kč a jejich rozdělení mezi akcionáře společnosti.

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

Hospodářský výsledek roku 2011 ve výši -4.255 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši -37.166 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2013 ve výši +35.412.909,15 Kč následovně:

- 1) 7.082.382 Kč bude převedeno do zákonného rezervního fondu. Celý zůstatek rezervního fondu bude následně využit k pokrytí ztrát z minulých let.
- 2) Zbytek ve výši 28.329.527,15 Kč bude celý převeden na účet nerozděleného zisku a následně celý využit k pokrytí ztrát z minulých let.

Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2011, 2012 a 2013 nebyly dividendy vypláceny.

10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zůstatek k 31. 12. 2013
Rezervy			
zákonné	0	0	0
ostatní	0	1.170	181

Společnost v letech 2011, 2012 a 2013 tvořila rezervy na zaplacení daně z převodu nemovitých věcí.

11. Dlouhodobé závazky

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

12. Krátkodobé závazky

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

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

13. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost v průběhu roku 2013 splatila veškeré závazky vůči bance a k 31.12. 2013 neviduje žádný zůstatek bankovního úvěru. Společnost eviduje pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

14. Ostatní pasiva

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Pro účely zpřesnění výpočtu nákladové ceny bytu byly některé výdaje přesunuty do období, které se tohoto výpočtu týká. Jedná se o faktury vztahující se k výstavbě a dokončení bytového projektu.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2013 účtováno.

15. Daň z příjmů

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2009 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2009 - 2013, která nebyla v účetní závěrce roku 2013 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 5.730 tis. Kč k 31. 12. 2013.

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

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

16. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

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

17. Výnosy

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej nemovitých věcí	224.369	0	449.919	0
Jiné výnosy	89	0	612	0
Smluvní pokuty a úroky	300	0	0	0
Finanční výnosy	0	0	1.119	0
Výnosy celkem	224.758	0	451.650	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je pochází z prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství různým zájemcům.

18. Osobní náklady

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

19. Informace o spřízněných osobách

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP - úrok	Splatný s jistinou nebo zvlášť	0	9.775

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31.12.2022	1.300	0
PASSERINVEST GROUP-úroky	31.12.2022	9.775	0
Radim Passer	31.12.2022	110.500	40.800
Ing. Jan Malík	31.12.2022	6.500	2.400
Marie Passerová	31.12.2022	6.500	2.400
Zbyněk Passer	31.12.2022	3.250	1.200
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	1.950	720
Petr Herman		0	480
Celkem		139.775	48.000

20. Výdaje na výzkum a vývoj

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

21. Významné položky výkazu zisku a ztráty

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	40	40
Celkem	40	40

Převážná část nákladů vstupovala až do kolaudace do pořizovací ceny projektu.

Jiné vybrané významné položky nákladů (v tis. Kč):

Služby	2013	2012
Propagace a reklama	1.048	2.287
Řízení projektu (poradenství)	4.038	74
Zprostředkovatelské služby	7.381	9.092
Nákladová cena bytů (a příslušenství)	171.576	452.044
Celkem	184.043	463.497

22. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2013 zisk ve výši 35.412 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 42.761 tis. Kč (viz bod 9). Účetní závěrka k 31. prosinci 2013 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

23. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Dne 10. 3. 2014 byli z dozorčí rady odvoláni Heda Koubová a Ing. Jakub Hlavička. Jediným členem (předsedou) dozorčí rady zůstává pan Tomáš Zimčík.

Sestaveno dne: 23. 6. 2014

Radim Passer
Předseda představenstva



”

Harmonické bydlení v klidu
a zeleni, přitom nedaleko centra města...

KONTAKT

Rezidenční park Baarova, a.s.
Budova FILADELFIE
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
Fax: +420 222 515 521
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz





REZIDENČNÍ PARK
B A A R O V A

A DEVELOPMENT BY

PASSERINVEST
G R O U P