



REZIDENČNÍ PARK  
BAAROVA

2014

VÝROČNÍ ZPRÁVA Rezidenční park Baarova, a.s.





# OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	06
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	07
Zhodnocení roku 2014	07
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	07
OSTATNÍ POMNĚNÉ INFORMACE	09
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	10
ZPRÁVA NEZÁMSLÉHO AUDITORA	11
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	18
KONTAKT	35

# 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

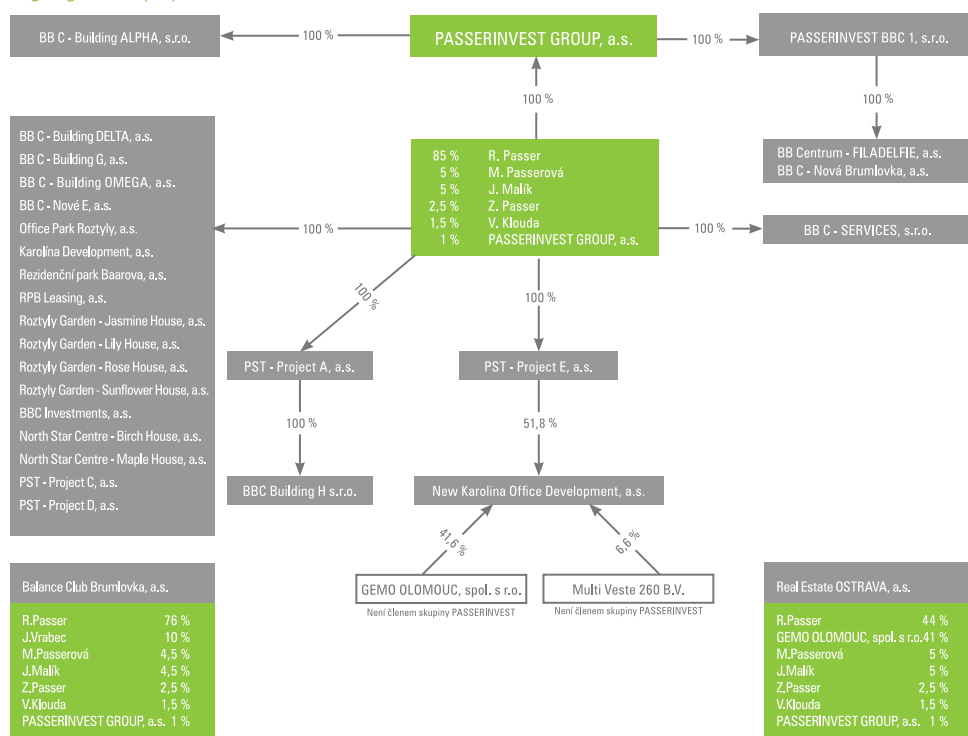
Společnost Rezidenční park Baarova, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST. Společnost je zodpovědná za realizaci bytového areálu Rezidenční park Baarova v Praze 4. Autorem architektonického návrhu projektu je společnost CMC Architects. Generálním dodavatelem stavby byla společnost PSJ, a.s.

Bytový komplex Rezidenční park Baarova, který je součástí BB Centra v Praze – Michli, byl dokončen v roce 2012. Tento projekt se 139 byty v dispozicích od 2+kk do 6+kk o rozměrech 50–170 m<sup>2</sup> vznikl mezi Baarovou ulicí, rozsáhlým Baarovým parkem a ulicemi U Michelské školy a Telčská.

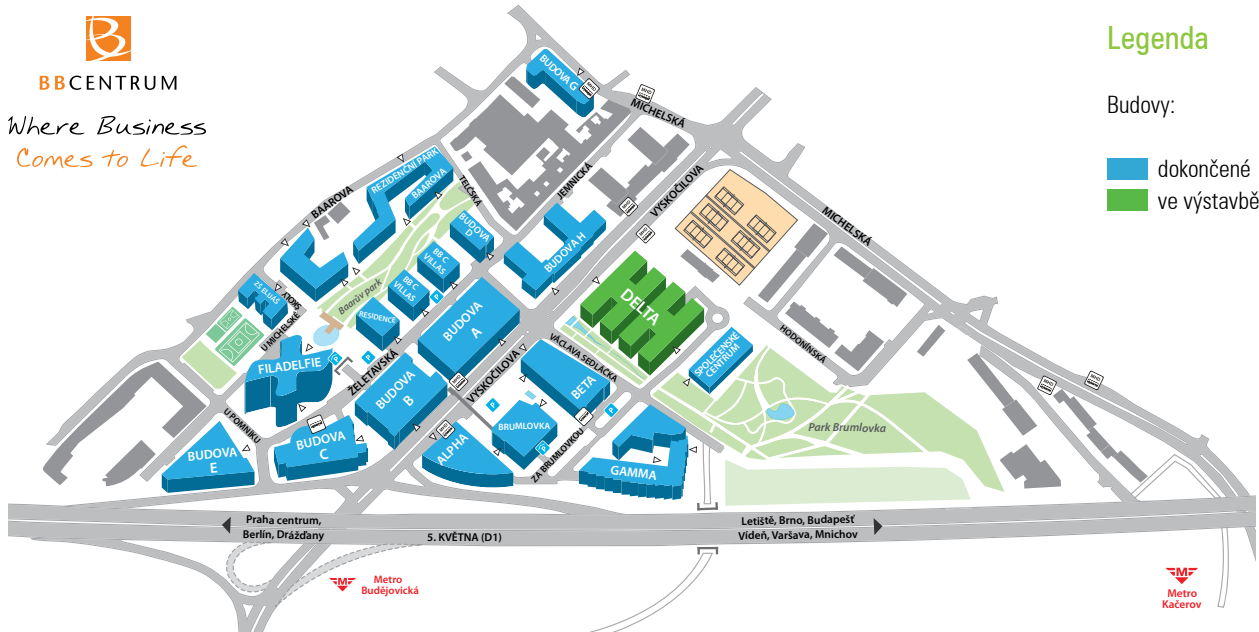
Tento rezidenční areál se skládá ze tří samostatných bytových domů, mezi nimiž vzniklo moderní atrium s vnitřní zahradou. Každý dům má samostatný vstup, hlavní recepce areálu je umístěna v budově A, odkud vede i hlavní cesta k jednotlivým domům, navíc má každý z domů i svůj vlastní vstup z parku. Byty, které jsou určeny jak k prodeji, tak i k pronájmu, jsou nejen příjemně prostorné, ale všechny mají navíc balkon nebo předzahrádku a jsou vybaveny úložnými prostory, kompletně zařízenou kuchyňskou linkou včetně spotřebičů a designovými koupelnovými doplňky. Ke každému bytu je k dispozici parkovací stání a prostorná sklepní komora.

Skupina PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové sesterské firmy ovládané Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z podnětu bank poskytujících projektové financování. Bankami bylo požadováno, aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Tato struktura se posléze osvědčila i jako organizačně a daňově efektivní forma pro developerské podnikání. Skupina PASSERINVEST si vybudovala dobré jméno především svým seriózním přístupem, otevřeností, transparentností a byla založena v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů.

## Organigram skupiny PASSERINVEST



Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získala skupina PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na 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.



## Legenda

Budovy:

- dokončené
- ve výstavbě

## PŘEDSTAVENSTVO



**Radim Passer**  
Předseda představenstva



**Ing. Vladimír Klouda**  
Člen představenstva



**Ing. Martin Unger**  
Člen představenstva

## DOZORČÍ RADA



**Ing. Mgr. Tomáš Zimčík**  
Předseda dozorčí rady

## Zhodnocení roku 2014

Společnost Rezidenční park Baarova, a.s. dosáhla v roce 2014 kladného výsledku hospodaření ve výši 6 514 tis. Kč (2013: 35 412 tis. Kč). Hospodaření společnosti pozitivně ovlivnil zejména zisk realizovaný při prodeji bytových jednotek a jejich příslušenství.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2014	2013
Provozní výsledek hospodaření	6 503	37 613
Finanční výsledek hospodaření	11	-2 201
Výsledek hospodaření za účetní období	6 514	35 412

## 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

V období mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy k žádným významným událostem nedošlo.

## 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.

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 2014 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 2014 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 29. června 2015



**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 14000  
IČ: 271 52 766  
k 31. 12. 2014**

## ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na základě provedeného auditu jsme dne 26. 6. 2015 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. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2014 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.

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

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

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

e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

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

strana 1 z 2

#### *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Rezidenční park Baarova, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

#### *Zdůraznění skutečností*

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 VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Rezidenční park Baarova, a.s. k 31. 12. 2014 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.

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. 2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 29. 6. 2015



*SP Audit, s.r.o.*

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

Ing. Zdeněk Šimon  
auditor  
číslo auditorského oprávnění: 2265

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

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

strana 2 z 2



A modern, multi-story building with a light-colored facade and dark window frames. In the foreground, there is a large water fountain with multiple jets of water spraying upwards. The building is set against a clear sky. The overall scene is bright and modern.

2014

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)

# OBSAH

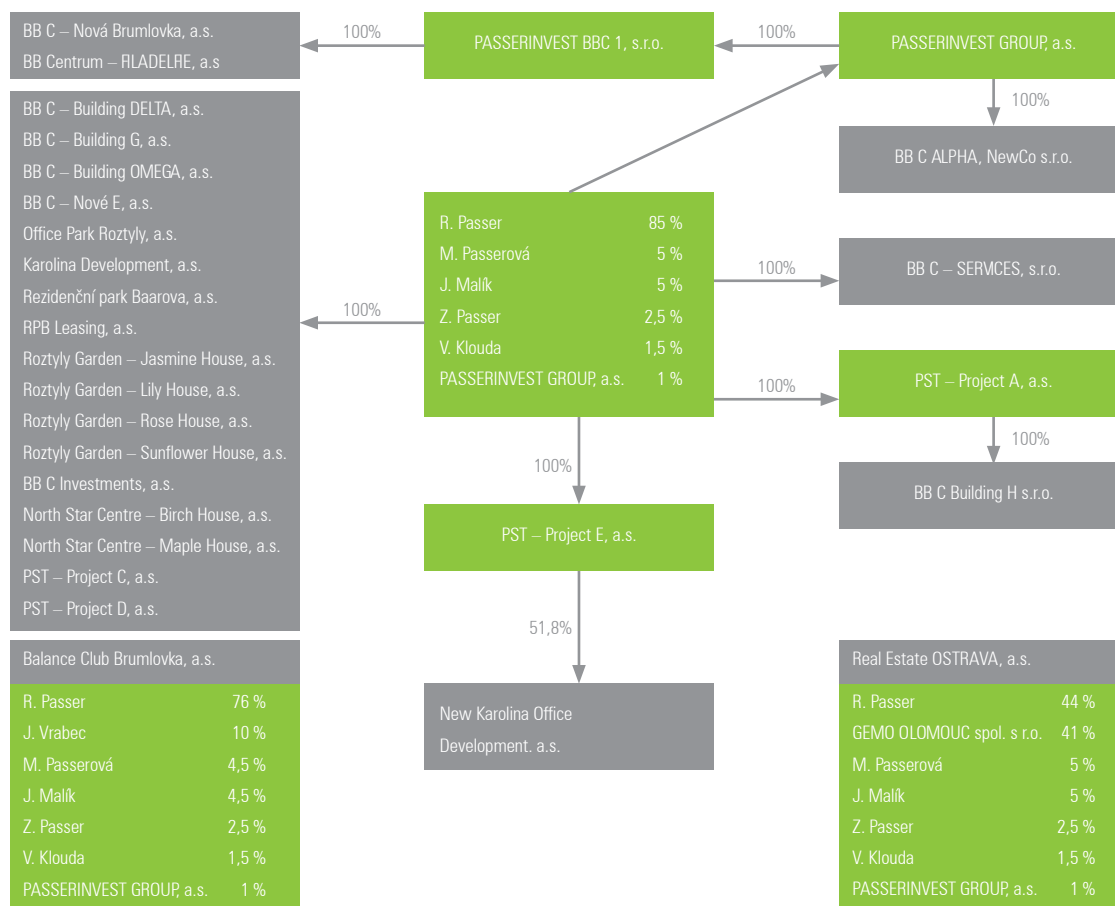
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	15
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	15
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	16
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	16
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	16
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	16
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	16
6.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBE) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	17
7.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	17
8.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	17
9.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	17

## 1. Informace o Společnosti a struktura podnikatelského seskupení

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: 2.000.000,- Kč  
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 16. 6. 2004

### 1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2014



#### Změny ve struktuře podnikatelského seskupení v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014

- dne 10. 1. 2014 nabyla společnost PST – Project E, a.s. od jiného akcionáře Multi Veste 260 B.V. další 0,2% akcionářského podílu na společnosti New Karolina Office Development, a.s.;
- dne 11. 11. 2014 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnost BBC Alpha NewCo, s.r.o.;
- dne 16. 10. 2014 došlo k změně právní formy u společnosti PASSERINVEST BBC 1 z a.s. na s.r.o.;
- dne 4. 11. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. od původních společníků 100% obchodní podíl na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.;
- dne 11. 12. 2014 došlo k zápisu fúze sloučením do obchodního rejstříku místně příslušného soudu mezi společnostmi BB C – Building OMEGA, a.s. (jako nástupnická společnost) a Leinster development, s.r.o. (jako zanikající společnost);
- dne 19. 12. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. od původních akcionářů 100% akcionářský podíl na BB Centrum – FLADELRE, a.s.;
- dne 19. 12. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. od původních akcionářů 100% akcionářský podíl na společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s.

## 1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále ovládající (vlivnou) osobou ve společnostech PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. a RPB – Penthouse, a.s., u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., je ovládající osobou, jakožto jediný společník se 100% obchodním podílem ve společnostech S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o., kde nepřímo ovládající (vlivnou) osobou je pan Radim Passer.

## 2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli účelové projektové společnosti, která k datu 31.12.2014 byla vlastníkem 12 bytových jednotek s odpovídajícím poměrem nebytových prostor v objektu Rezidenčního parku Baarova. Společnost je sesterskou společností ostatních obdobných účelových projektových společností ovládaných stejnou ovládající (vlivnou) osobou.

## 3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající (vlivnou) osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00, jakožto majoritní společník s 85% akcionářským podílem. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém je osobou vykonávající rozhodující vliv na nejvyšší úrovni pan Radim Passer.

## 4. Právní vztahy mezi Společností a ovládající (vlivnou) osobou

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a 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 4. žádné informace o cenách popř. množstvích.

### a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014

Smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014 neexistují.

### b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 4. 3. 2014,
2. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva) ze dne 31. 12. 2014.

### c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.

### d) ostatní plnění v účetním období roku 2014

Ostatní plnění v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.

## 5. Právní vztahy mezi propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění odpovídají podmínkám v obvyklém běžném obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a 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 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

### a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012.
2. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (objednatel) spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (zprostředkovatel) ze dne 7. 5. 2012.
3. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (objednatel) a PASSERINVEST GROUP, a.s. (poskytovatel), dne 25. 5. 2005, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 10. 2010, dodatku č. 2 ze dne 6. 1. 2012 a dodatku č. 3 ze dne 30. 3. 2012.
4. Kupní smlouva (5.fáze), uzavřená mezi Společností (prodávající) a BBC Investments, a.s. (kupující) ze dne 10. 4. 2014.



- b) **smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014**  
Smlouvy v účetním období roku 2014 nebyly uzavřeny.
- c) **plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014**  
Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.
- d) **ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti v účetním období roku 2014**  
1. Plnění ve formě částečné úhrady závazků z výplaty ostatních kapitálových fondů.

## 6. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

Společnost nepřijala v posledním účetním období žádná jiná opatření ani neučinila žádné jiné úkony kromě těch, které jsou shora uvedeny. 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.

## 7. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Propojené společnosti jsou z převážné části sesterskými společnostmi ovládanými stejnou ovládající (vlivnou osobou), a to panem Radimem Passerem jakožto přímým majoritním akcionářem s akciovým podílem 85% (výjimky jsou shrnuty v části 1. této zprávy o vztazích). V obecné rovině tato struktura umožňuje, aby v případě nutnosti sesterské společnosti napomohly k řešení případných dočasných hospodářských obtíží jiné sesterské společnosti, avšak současně minimalizuje některá finanční rizika, jako např. riziko úpadku některého člena skupiny a jeho vlivu na ostatní členy skupiny a s tím související riziko finanční nestability. Tato struktura tak vylučuje riziko úplné závislosti sesterské společnosti na skupině, avšak současně umožňuje dosažení některých synergických účinků, např. úspory nákladů na marketing, řízení, apod. Teoretickou nevýhodou takové struktury oproti přísně holdingové struktuře může být mírné oslabení subordinace jednotlivých sesterských společností. Lze tedy konstatovat, že výhody takového uspořádání převažují nad nevýhodami, a že pro Společnost z takového uspořádání neplynou nepřiměřená rizika.

## 8. 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 4. a 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

## 9. 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 o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti a byla předložena k přezkoumání dozorčí radě společnosti.

V Praze dne 17. března 2015



Ing. Vladimír Klouda  
člen představenstva



Ing. Martin Unger  
člen představenstva



2014

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



# OBSAH

ROZVAHA	20
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	23
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	26
1. POPIS SPOLEČNOSTI	26
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	26
3. ÚČETNÍ METODY	26
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	27
b) Dlouhodobý hmotný majetek	27
c) Finanční majetek	27
d) Pohledávky	27
e) Vlastní kapitál	28
f) Cizí zdroje	28
g) Použití odhadů	28
h) Účtování výnosů a nákladů	28
i) Daň z příjmů	28
j) Následné události	28
k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	28
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	29
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	29
b) Dlouhodobý hmotný majetek	29
5. POHLEDÁVKY	29
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	29
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	29
8. OSTATNÍ AKTIVA	30
9. VLASTNÍ KAPITÁL	30
10. REZERVY	30
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	30
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	31
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	31
14. OSTATNÍ PASIVA	31
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	31
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	31
17. VÝNOSY	31
18. OSOBNÍ NÁKLADY	32
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	32
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	32
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	32
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	33
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	33

# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	148 377	-5 154	143 223	194 149
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	82 778	-5 154	77 624	171 661
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	220	-220		
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		
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	82 558	-4 934	77 624	171 661
B. II.	1. Pozemky	8 221		8 221	24 001
	2. Stavby	72 565	-4 627	67 938	146 061
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	662	-307	355	489
	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	1 110
	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. Zápůjčky 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 účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	65 599		65 599	22 488
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				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
	6. Dohadné účty aktivní				
	7. Jiné pohledávky				
	8. Odložená daňová pohledávka				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	57 117		57 117	4 615
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	54 682		54 682	302
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky	527		527	19
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 877		1 877	2 534
	8. Dohadné účty aktivní				
	9. Jiné pohledávky	31		31	1 760
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	8 482		8 482	17 873
C. IV. 1.	Peníze	96		96	128
	2. Účty v bankách	8 386		8 386	17 745
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení				
D. I. 1.	Náklady příštích období				
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	143 223	194 149
A.	Vlastní kapitál	40 790	42 761
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	70 000
A. II. 1.	Ažio		
	2. Ostatní kapitálové fondy	70 000	70 000
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací		
	5. Rozdíly z přeměn obchodních korporací		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		
A. III.	Fondy ze zisku		
A. III. 1.	Rezervní fond		
	2. Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-37 724	-64 651
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-29 239	-64 651
	3. Jiný hospodářský výsledek minulých let	-8 485	
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	6 514	35 412
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		
B.	Cizí zdroje	101 884	144 362
B. I.	Rezervy		181
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
B. II.	Dlouhodobé závazky	99 776	139 775
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	93 926	131 325
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům	5 850	8 450
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky		
	10. Odložený daňový závazek		
B. III.	Krátkodobé závazky	2 108	4 406
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	664	1 618
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům		
	5. Závazky k zaměstnancům		
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
	7. Stát - daňové závazky a dotace		709
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	315	
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní	1 129	2 079
	11. Jiné závazky		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení	549	7 026
C. I. 1.	Výdaje příštích období	549	7 026
	2. Výnosy příštích období		

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2014 (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	75	89
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	75	89
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti		
3.	Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	14 818	14 819
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	226	191
2.	Služby	14 592	14 628
+	Přidaná hodnota	-14 743	-14 730
C.	Osobní náklady	5	9
C. 1.	Mzdové náklady		
2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	5	8
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		1
4.	Sociální náklady		
D.	Daně a poplatky	257	1 923
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	135	120
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	107 316	224 369
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	107 316	224 369
2.	Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	88 809	171 576
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	88 809	171 576
2.	Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-3 572	-1 440
IV.	Ostatní provozní výnosy		300
H.	Ostatní provozní náklady	436	138
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření	6 503	37 613

Označení	Skutečnost v účetním období		
	sledovaném	minulém	
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
J.	Prodané cenné papíry a podíly		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		
VII.	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		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
K.	Náklady z finančního majetku		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti		
X.	Výnosové úroky	22	9
N.	Nákladové úroky		2 140
XI.	Ostatní finanční výnosy		
O.	Ostatní finanční náklady	11	70
XII.	Převod finančních výnosů		
P.	Převod finančních nákladů		
*	Finanční výsledek hospodaření	11	-2 201
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost		
Q.	1. - splatná		
	2. - odložená		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	6 514	35 412
XIII.	Mimořádné výnosy		
R.	Mimořádné náklady		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti		
S.	1. - splatná		
	2. - odložená		
*	Mimořádný výsledek hospodaření		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	6 514	35 412
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	6 514	35 412





# 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 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 4. 3. 2014 byl z dozorčí rady odvolán Ing. Jakub Hlavíčka a Heda Koubová. Tomáš Zimčík byl jmenován předsedou dozorčí rady. Tyto skutečnosti byly zapsány do OR dne 10. 3. 2014.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech. 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 2014:**

### Představenstvo

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

### Dozorčí rada

- Ing. Mgr. Tomáš Zimčík (předseda)

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 2014 a 2013.

## 3. Účetní metody

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 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.

#### 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 majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) neeviduje.

#### d) Pohledávky

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

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

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

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



#### e) 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.

#### 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 poskytl doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

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

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

Společnost v roce 2013 vyřadila v chybné účetní hodnotě pozemky prodané společně s byty – chybný výpočet podílu ze zůstatku k 1. 1. 2013 nikoliv z celkové hodnoty pozemků. V roce 2013 byly vyřazeny pozemky v hodnotě o 8.485 tis.Kč nižší, než mělo být správně. Společnost tuto chybu opravila v roce 2014 dodatečným daňovým přiznáním a opravou tohoto rozdílu proti účtu 426.



## 4. Dlouhodobý majetek

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

#### Požizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2014	220	0	0	0	220
Celkem 2013	220	0	0	0	220

#### Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2014	-220	0	0	0	0	-220	0	0
Celkem 2013	-214	-6	0	0	0	-220	0	0

### b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

#### Požizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	24.001	0	15.780	0	8.221
Stavby	154.079	0	81.514	0	72.565
Samostatné movité věci	662	0	0	0	662
Nedokončený DHM	1.110	0	0	0	1.110
Celkem 2014	179.852	0	97.294	0	82.558
Celkem 2013	348.265	35.448	171.326	32.536	179.852

#### Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Opravné položky	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	8.221
Stavby	-8.018	0	0	0	+3.391	0	-4.627	67.938
Samostatné movité věci	-173	-134	0	0	0	0	-307	355
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0	1.110
Celkem 2014	-8.191	-134	0	0	3.391	0	-4.934	77.624
Celkem 2013	-8.527	-115	0	0	451	0	-8.191	171.661

Společnost má vytvořeny opravné položky ke garážovým stáním a sklepům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám (jsou vyčleněny jako rezerva), 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

Změny na účtech opravných položek (OP) (v tis. Kč):

Opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31. 12. 2014
Sklepy, garáže	8.469	0	451	8.018	0	3.391	4.627

Společnost má vytvořeny opravné položky k neprodaným garážovým stáním a sklepům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám (jsou vyčleněny jako rezerva). Tyto opravné položky se vytváří vzhledem k tomu, že účetní hodnota převyšuje předpokládanou prodejní cenu. Předpokládaná prodejní cena byla stanovena na základě skutečně prodaných sklepů a garáží v roce 2014.

## 7. Krátkodobý finanční majetek

K 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 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 neeviduje k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) žádná takováto aktiva.

## 9. Vlastní kapitál

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

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014
Počet akcií (ks)	200	0	0	200	0	0	2200
Základní kapitál	2.000	0	0	2.000	0	0	2.000
Emisní ážio	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	250.000	0	180.000	70.000	0	0	70.000
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	-27.485	0	-37.166	-64.651	35.412	-8.485	-37.724
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-37.166			35.412			6.514
Vlastní kapitál celkem	187.349			42.761			40.790

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 28.6.2013 a 30. 6. 2014 bylo schváleno níže výše uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2012 a 2013.

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

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši 35.412 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady rozdělen následovně.

- 1) 7.082 tis. Kč bylo převedeno do zákonného rezervního fondu. Celý zůstatek rezervního fondu byl následně využit k pokrytí ztrát z minulých let.
- 2) Zbytek ve výši 28.330 tis. Kč byl celý převeden na účet nerozděleného zisku a následně celý využit k pokrytí ztrát z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě, aby byl celý hospodářský výsledek roku 2014 ve výši +6.514.479,45 Kč použit na úhradu nepříznivých výsledků hospodaření v minulých letech. Tento návrh je předběžný a může být změněn. Dozorčí rada rovněž doporučí valné hromadě, aby oprava hospodářského výsledku roku 2013 (zůstatek účtu 426) byla celá převedena na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

V letech 2012, 2013 a 2014 nebyly dividendy vypláceny.

## 10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014
Rezervy							
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	1.170	0	989	181	0	181	0

Společnost v letech 2012 a 2013 tvořila rezervy na zaplacení daně z převodu nemovitých věcí. V roce 2014 nebylo potřeba tvořit žádné rezervy.

## 11. Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje dlouhodobé půjčky od akcionářů. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

Odložená daň (v tis. Kč):	Účet. zůstat. hodnota	Daň. zůst. hodnota	Rozdíl	Daň. sazba	Odlož. daň
Zásoby	0	0	0	0,19	0
Dlouh. maj. - oprav. položka	4.626.832	0	4.626.832	0,19	879.098
Dlouhod. majetek	354.652	373.800	19.148	0,19	3.638
Ztráta z min. let	0	7.360.589	7.360.589	0,19	1.398.512
<b>Celkem</b>					<b>2.281.248</b>

Odložená daň není, vzhledem účetní zásadě opatrnosti, vykazována.

## 12. Krátkodobé závazky

K 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2014 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

## 13. Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost neeviduje k 31. 12. 2014 (ani k 31. 12. 2013) žádné bankovní úvěry ani výpomoci. 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. Jedná se především o náklady na provize za zprostředkování prodeje bytových jednotek za rok 2014, vyplacené v roce 2015.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2014 účtováno.

## 15. Daň z příjmů

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2010 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2010 - 2014, která nebyla v účetní závěrce roku 2014 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 7.361 tis. Kč k 31. 12. 2014.

Společnost nemá k 31. 12. 2014 žádné daňové nedoplatky po datu splatnosti.

Společnost v roce 2014 neúčtovala o odložené daňové pohledávce. K daňovým ztrátám společnosti a opravným položkám k dlouhodobému majetku nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlášeno s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

## 16. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Společnost neměla k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 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		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej nemovitých věcí	224.369	0	107.316	0
Jiné výnosy	89	0	75	0
Smluvní pokuty a úroky	300	0	0	0
Finanční výnosy	0	0	22	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>224.758</b>	<b>0</b>	<b>107.413</b>	<b>0</b>

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je pochází z prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství různým zájemcům.

## 18. Osobní náklady

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 5 tis.Kč a 8 tis.Kč.

## 19. Informace o spřízněných osobách

V roce 2014 a 2013 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

**Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):**

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31.12.2022	1.300	900
PASSERINVEST GROUP-úroky	31.12.2022	9.775	9.775
Radim Passer	31.12.2022	110.500	76.500
Ing. Jan Malík	31.12.2022	6.500	4.500
Marie Passerová	31.12.2022	6.500	4.500
Zbyněk Passer	31.12.2022	3.250	2.250
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	1.950	1.350
<b>Celkem</b>		<b>139.775</b>	<b>99.775</b>

## 20. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2014 a 2013 vynaloženo 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

## 21. Významné položky výkazu zisku a ztráty

**Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):**

Služby	2013	2014
Povinný audit účetní závěrky	40	40
<b>Celkem</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

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

Služby	2013	2014
Propagace a reklama	1.048	477
Řízení projektu (poradenství)	4.038	6.045
Zprostředkovatelské služby	7.381	3.067
Nákladová cena bytů (a příslušenství)	171.576	88.809
<b>Celkem</b>	<b>184.043</b>	<b>98.398</b>



## 22. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2014 zisk ve výši 6.514 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 40.790 tis. Kč (viz bod 9). Účetní závěrka k 31. prosinci 2014 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

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 17. června 2015



**Radim Passer**  
Předseda představenstva



# KONTAKT

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

Telefon: +420 221 582 111  
Fax: +420 222 515 521  
E-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz)  
[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)



REZIDENČNÍ PARK  
B A A R O V A

A DEVELOPMENT BY

**PASSERINVEST**  
G R O U P