



**VÝROČNÍ ZPRÁVA  
RPB II., A.S.**

**2020**



# OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	4
PŘEDSTAVENSTVO A DOZORČÍ RADA	7
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	8
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	10
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	11
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	14
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	21
KONTAKT	34

# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	RPB II., a.s., (dále jen „Společnost“)
Sídlo:	Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00
Identifikační číslo:	281 99 588
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12918
Základní kapitál Společnosti:	2 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	12. 12. 2007

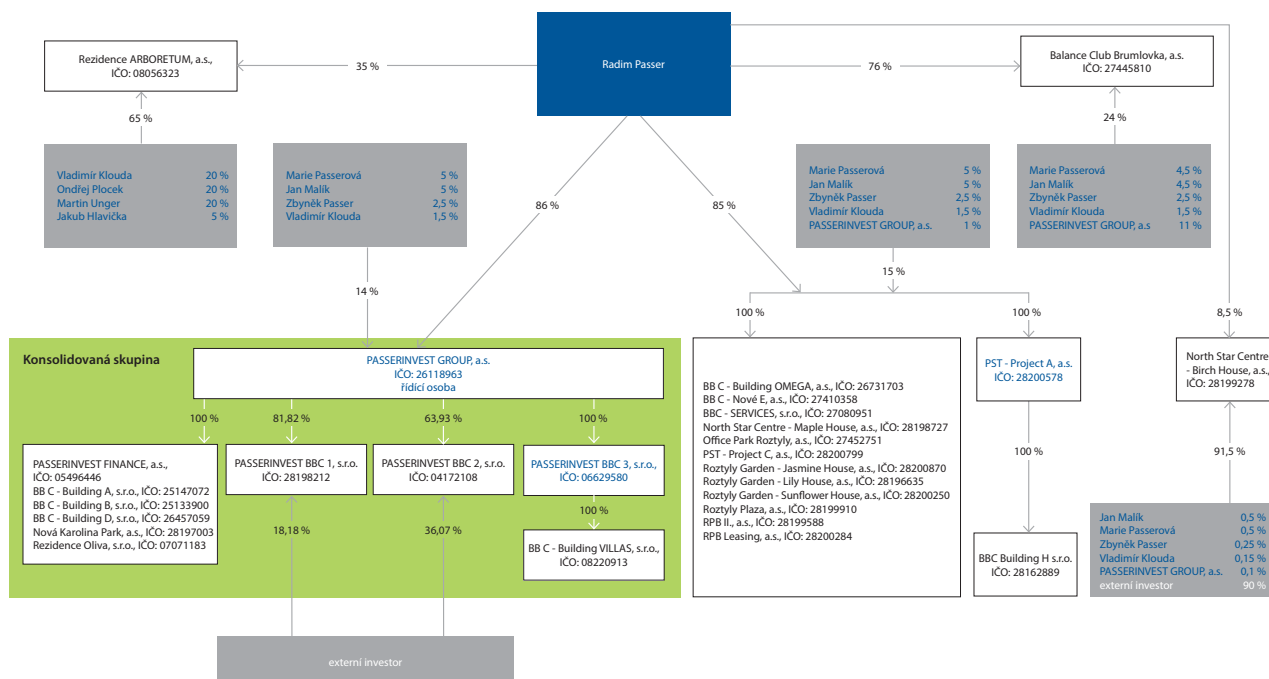
Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídicí osobou Koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963, (dále jen „PST“). Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Společnost RPB II., a.s., je projektovou společností Koncernu PASSERINVEST, která se zaměřuje především na aktivity v oblasti rezidenčních nemovitostí v rámci multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4.

Koncern PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové sesterské firmy ovládané Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z podnětu bank poskytujících projektové financování. Banky vznesly požadavek, aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Tato struktura se posléze osvědčila i jako organizačně a daňově efektivní forma pro developerské podnikání. Koncern PASSERINVEST, založený v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli offshore elementů, si své dobré jméno vybudoval především seriózním přístupem, otevřeností a transparentností.

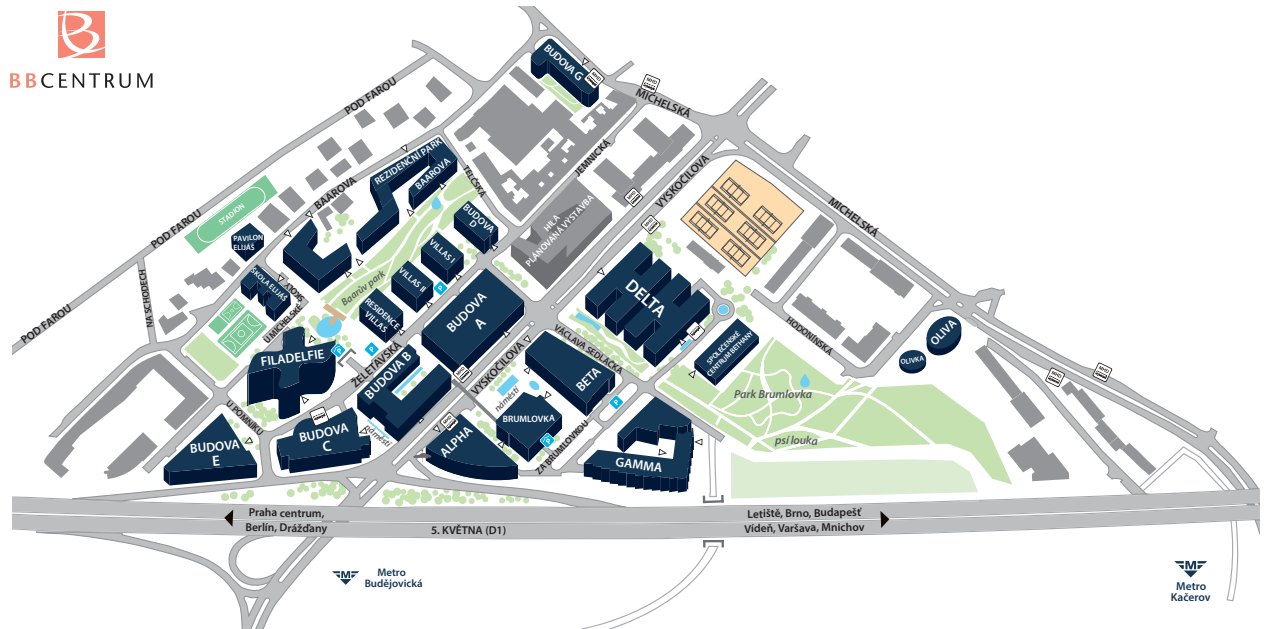


## ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





Díky Koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již více než 20 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 získal Koncern 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. Ke klientům Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti MONETA Money Bank, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., O2 Czech Republic, Skupina ČEZ, UniCredit Bank a Microsoft.



## PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer  
předseda představenstva

## DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík  
předseda dozorčí rady

# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

## Zhodnocení roku 2020

Společnost RPB II., a.s., (dále jen Společnost) dosáhla v roce 2020 kladného výsledku hospodaření ve výši 29 945 tis. Kč. Vzhledem k fúzi sloučením se společností BBC Investments, a.s., s rozhodným datem 1. 1. 2020 Společnost neuvádí položky výkazu zisku a ztráty za minulé období. Důvodem tohoto kroku je meziroční nesrovnatelnost jednotlivých položek.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2020
Provozní výsledek hospodaření	40 769
Finanční výsledek hospodaření	-4 380
Daň z příjmů	-6 444
Výsledek hospodaření za Účetní období	29 945

Společnost vlastnila na počátku sledovaného období 14 bytových jednotek v bytovém komplexu Rezidenční park Baarova. Tyto bytové jednotky byly v průběhu roku 2020 pronajímány. Současně Společnost nabízí vybrané bytové jednotky k prodeji. V průběhu roku 2020 bylo prodáno 10 bytových jednotek a na konci sledovaného období byly v portfoliu Společnosti 4 bytové jednotky. Dále Společnost vlastní starší bytové domy a bytové jednotky, které jsou v budoucnu určené k demolici za účelem nové bytové výstavby v rámci projektu RPB II. Vzhledem k předmětu podnikání a zejména díky skladbě nájemců neměla pandemie covid-19 ve sledovaném období zásadní vliv na hospodaření Společnosti.

## Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

Hlavním podnikatelským záměrem Společnosti v nadcházejícím období je nadále efektivně pronajímat bytové jednotky ve vlastnictví Společnosti. Zároveň bude probíhat další etapa prodeje zbývajících bytových jednotek. Současně budou probíhat průběžné přípravné činnosti v souvislosti s budoucím projektem nové výstavby.





# 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 2020 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 8. 4. 2021



Radim Passer  
Předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
RPB II., a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000  
IČ: 281 99 588  
k 31. 12. 2020**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky RPB II., a.s.

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti RPB II., a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti RPB II., a.s. k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná

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

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

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

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

strana 2 z 3

(materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 13-04-2021

*SP Audit, s.r.o.*

SP Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová  
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

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

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

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

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

strana 3 z 3

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH 2020

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 KONCERNU PASSERINVEST	16
1.1 KONCERN PASSERINVEST	16
1.2 OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	17
2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V KONCERNU PASSERINVEST	17
3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	17
4. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	17
5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	18
6. POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	19
7. OSTATNÍ INFORMACE / DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	19
8. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	19
9. SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST (VIZ DÁLE PŘÍLOHA 1)	19

## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

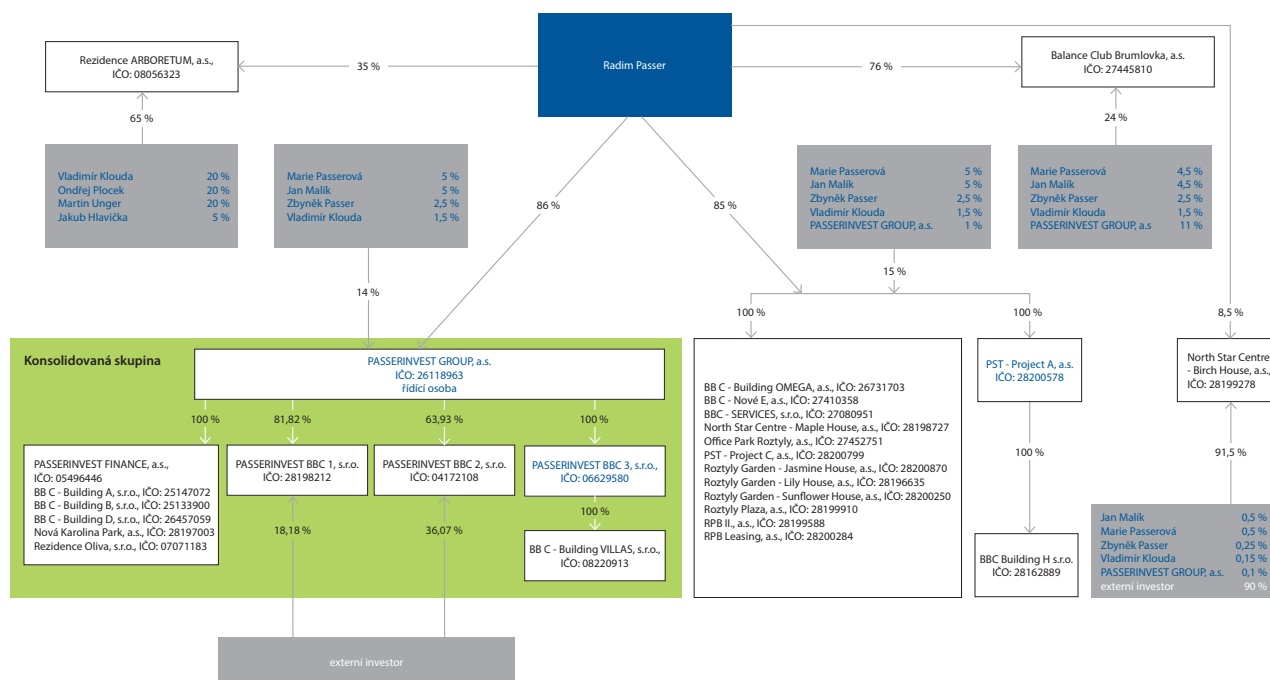
Obchodní firma:	RPB II., a.s. (dále jen „Společnost“)
Sídlo:	Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00
Identifikační číslo:	281 99 588
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 12918
Základní kapitál Společnosti:	2 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	12. 12. 2007

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídicí osobou Koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963, (dále jen „PST“). Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

### 1.1 Koncern PASSERINVEST

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2020

#### ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





## Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 5. 2. 2020 valná hromada (ve formě NZ) společnosti North Star Centre - Birch House, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, 140 00, IČO 281 99 278, (dále jen „NSCBirch“) rozhodla o zvýšení vlastního kapitálu o 18 000 000 Kč, a to upsáním nových akcií NSCBirch smlouvou o úpisu akcií ze dne 26. 8. 2020, a to konkrétně 1 800 ks kmenových akcií, č. 201 – 2 000 o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč, nahrazeno hromadnou akcií č. 001, emise 02 ze dne 1. 9. 2020, novému akcionáři, spolku Tenisový club LT 1927 Praha-Michle, se sídlem Vyskočilova 944/6, Praha 4 – Michle, 140 00, IČO 170 49 563, avšak k samotnému zápisu ZK do místně příslušného obchodního rejstříku došlo až dne 29. 9. 2020;
- b) dne 30. 3. 2020 prodali původní externí akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 25 % ve společnosti Roztyly Investments, a.s., IČO 062 79 414, (dále jen „RInvest“), a to stávajícímu majoritnímu akcionáři společnosti Roztyly Garden - Rose House, a.s., IČO 281 99 910, (dále jen „RGRose“) nyní Roztyly Plaza, a.s., která se tak stala jediným akcionářem této společnosti;
- c) dne 16. 7. 2020 původní jediný společník Radim Passer, datum nar. 29. 9. 1963, prodal (formou smlouvy o převodu podílu) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183, novému jedinému společníku PST;
- d) dne 1. 9. 2020 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 29. 7. 2020, kdy zanikla společnost BBC Investments, a.s., IČO 282 00 942, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II., a.s., IČO 281 99 588;
- e) dne 13. 9. 2020 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 15. 5. 2020, kdy zanikla RInvest, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Roztyly Plaza, a.s., (dříve RGRose) se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, 140 00, IČO 281 99 910, (dále jen „RPlaza“), současně došlo ke zvýšení základního kapitálu RPlaza o 1 000 000 Kč, a to upsáním nových akcií stávajícím akcionářům RPlaza.

## 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247, (dále jen „PPI“) a RPB - Penthouse, a.s., IČO 282 00 691, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PPI je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481, a S-LEASING, s.r.o., IČO 282 00 438, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

## 2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli účelové projektové společnosti, která vlastní několik nemovitostí v katastrálním území Michle, obec Praha, které jsou zapsány na listech vlastnictví č. 1364, č. 896, č. 6484, č. 6008, č. 9411 a č. 9419 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

## 3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídící osobou Společnosti je společnost PST jakožto minoritní vlastník podílů Společnosti, která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o projektovém řízení, jíž zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4 – Michle, 140 00, Baarova 1542/48, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky podílů PST i Společnosti, a vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to účastí na valných hromadách PST a Společnosti i výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností.

## 4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:
  1. Dodatek č. 2 ze dne 25. 9. 2020 uzavřený mezi PST (poskytovatel) a Společností (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018.
  2. Dohoda o ukončení uzavřená mezi PST (nájemce) a Společností (původně Investments) (podnájemce) ze dne 31. 8. 2020, kterou byla ukončena podnájemní smlouva (část kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) ze dne 1. 1. 2017.
  3. Dohoda o ukončení uzavřená mezi PST (správce) a Společností (původně Investments) (objednatel) ze dne 25. 9. 2020, kterou byla ukončena smlouva o správě majetku ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 30. 9. 2019.
  4. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446, (dále jen „FIN“) a Společností, resp. Investments ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, byla ukončena splacením celé částky jistiny včetně úroků dne 22. 6. 2020.

5. Smlouvy o nájmu (5 bytů a 3 byty) uzavřené mezi Společností (pronajímatel) a společností RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284, (dále jen „RPBLeas“) (nájemce) ze dne 1. 9. 2020, přičemž smlouva o nájmu (3 byty) k 14. 12. 2020 byla ukončena z důvodu prodeje všech těchto nájemních bytů. Dále tyto uvedené smlouvy o nájmu nahradily původní smlouvu o nájmu (původně 10 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřenou mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 4 ze dne 9. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 13. 10. 2017 a dodatku č. 6 ze dne 6. 11. 2017 a smlouvu o nájmu (původně 26 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřenou mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016, dodatku č. 4 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 31. 5. 2017, dodatku č. 6 ze dne 8. 9. 2017, dodatku č. 7 ze dne 13. 10. 2017, dodatku č. 8 ze dne 15. 12. 2017, dodatku č. 9 ze dne 10. 1. 2018, dodatku č. 10 ze dne 29. 1. 2018, dodatku č. 11 ze dne 7. 2. 2018, dodatku č. 12 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 13 ze dne 26. 6. 2018 a smlouvu o nájmu (původně 8 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřenou mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 28. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 24. 2. 2017.
6. Kupní smlouva (bytové jednotky č. 1541/97, resp. byt B1 4.03 a nebytové jednotky č. 1541/174 – sklad v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 15. 12. 2020.
7. Přefakturace nákladů (oprava maleb ve 2 pronajatých bytech RPB) v Účetním období mezi Společností a RPBLeas na základě dohody stran.

**b) jiná jednání, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuta všechna taková jiná jednání blízká se k této uvedené hraniční hodnotě:**

1. Rozhodnutí valné hromady Společnosti o vrácení dobrovolného příplatku akcionářům Společnosti poskytnutého podle § 350 odstavec 1 a 2 zákona o obchodních korporacích ze dne 15. 9. 2020, jenž byl fakticky PST (jeden z akcionářů Společnosti) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 16. 9. 2020.

## 5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) ze dne 1. 1. 2017.
2. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi PST (poskytovatel) a Společností (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018 a dodatku č. 2 ze dne 25. 9. 2020, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálními a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
3. Zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi PST (zprostředkovatel) a Společností (dříve Investments) (zájemce) ze dne 14. 12. 2016, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část zájemců o koupi volných bytových či nebytových prostor v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto rezervčních a kupních smluv s kupujícími.
4. Nájemní smlouva (sklad Jemnická 11) uzavřená mezi Společností (vlastník) a BB C - SERVICES,s.r.o., IČO 270 80 951, (nájemce) ze dne 29. 11. 2017 ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 6. 2019.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a FIN ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
6. Dohoda o ukončení uzavřená mezi PST (nájemce) a Společností (původně Investments) (podnájemce) ze dne 31. 8. 2020, kterou byla ukončena podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) ze dne 1. 1. 2017.
7. Dohoda o ukončení uzavřená mezi PST (správce) a Společností (původně Investments) (objednatel) ze dne 25. 9. 2020, kterou byla ukončena smlouva o správě majetku ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 30. 9. 2019.
8. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi FIN a Společností, resp. Investments ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, byla ukončena splacením celé částky včetně úroků dne 22. 6. 2020.
9. Smlouva o nájmu (původně 10 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 31. 10. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 4 ze dne 9. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 13. 10. 2017 a dodatku č. 6 ze dne 6. 11. 2017, která byla ukončena/nahrazena smlouvami o nájmu (5 bytů a 3 byty) uzavřenými mezi Společností (pronajímatel) a společností RPBLeas (nájemce) dne 1. 9. 2020.
10. Smlouva o nájmu (původně 26 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 21. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 2. 10. 2014, dodatku č. 3 ze dne 22. 12. 2016, dodatku č. 4 ze dne 3. 1. 2017, dodatku č. 5 ze dne 31. 5. 2017, dodatku č. 6 ze dne 8. 9. 2017, dodatku č. 7 ze dne 13. 10. 2017, dodatku č. 8 ze dne 15. 12. 2017, dodatku č. 9 ze dne 10. 1. 2018, dodatku č. 10 ze dne 29. 1. 2018, dodatku č. 11 ze dne 7. 2. 2018, dodatku č. 12 ze dne 7. 6. 2018 a dodatku č. 13 ze dne 26. 6. 2018, která byla ukončena/nahrazena smlouvami o nájmu (5 bytů a 3 byty) uzavřenými mezi Společností (pronajímatel) a RPBLeas (nájemce) dne 1. 9. 2020.
11. Smlouva o nájmu (původně 8 bytových jednotek v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi RPBLeas (nájemce) a Společností (pronajímatel) ze dne 28. 4. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 8. 2015, dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 24. 2. 2017, která byla ukončena/nahrazena smlouvami o nájmu (5 bytů a 3 byty) uzavřenými mezi Společností (pronajímatel) a RPBLeas (nájemce) dne 1. 9. 2020.

12. Smlouvy o nájmu (5 bytů a 3 byty) uzavřené mezi Společností (pronajímatel) a RPBLEAS (nájemce) dne 1. 9. 2020, přičemž smlouva o nájmu (3 byty) ke 14. 12. 2020 byla ukončena z důvodu prodeje všech těchto nájemních bytů.
13. Kupní smlouva (bytové jednotky č. 1541/97, resp. byt B1 4.03 a nebytové jednotky č. 1541/174 – sklad v objektu Rezidenční park Baarova) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 15. 12. 2020.

## 6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakožto i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

- 6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami
  - 6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnání.
- 6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
  - 6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.
  - 6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.
- 6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
  - 6.3.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST žádná materiální rizika nevyplývají.

## 7. Ostatní informace / Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci Koncernu považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob, a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí Koncernu. 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 Koncern. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

## 8. Čestné prohlášení

Prohlašuji, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které mi byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti.

## 9. Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST (viz dále Příloha 1)

V Praze dne 18. 3. 2021



RPB II., a.s.  
Radim Passer, předseda představenstva

## 9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s., dne 1. 9. 2020 zanikla fúzí sloučením	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	BB C - Building VILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
11.	Nová Karolina Park, a.s., (dříve PST - Project E, a.s.)	281 97 003	B, 12852	projektová společnost
12.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
13.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
14.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
15.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
16.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
18.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
19.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
20.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
21.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
22.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
23.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
25.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
26.	Roztyly Plaza, a.s., (dříve Roztyly Garden - Rose House, a.s.)	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
27.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
28.	Roztyly Investments, a.s., dne 13. 9. 2020 zanikla fúzí sloučením	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
29.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
30.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2020



# OBSAH

ROZVAHA	23
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	25
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	27
1. POPIS SPOLEČNOSTI	27
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	27
3. ÚČETNÍ METODY	27
a) Dlouhodobý hmotný majetek	27
b) Finanční majetek	28
c) Pohledávky	28
d) Vlastní kapitál	28
e) Cizí zdroje	28
f) Devizové operace	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	29
4. MAJETEK	29
a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	29
5. POHLEDÁVKY	30
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	30
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	30
8. OSTATNÍ AKTIVA	30
9. VLASTNÍ KAPITÁL	30
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	31
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	31
12. OSTATNÍ PASIVA	31
13. DAŇ Z PŘÍJMŮ	31
14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	32
15. VÝNOSY	32
16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	32
17. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	32
18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	32
19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	32

# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>171 371</b>	<b>-16 634</b>	<b>154 737</b>	<b>169 092</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>003</b>	<b>125 317</b>	<b>-15 884</b>	<b>109 433</b>	<b>146 193</b>
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>125 317</b>	<b>-15 884</b>	<b>109 433</b>	<b>146 193</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	115 147	-10 212	104 935	142 232
B.II.1.1.	Pozemky	016	10 175	0	10 175	14 394
B.II.1.2.	Stavby	017	104 972	-10 212	94 760	127 838
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	42
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	10 170	-5 672	4 498	3 919
<b>B.II.5.2.</b>	<b>Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>026</b>	<b>10 170</b>	<b>-5 672</b>	<b>4 498</b>	<b>3 919</b>
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>46 054</b>	<b>-750</b>	<b>45 304</b>	<b>22 899</b>
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>20 776</b>	<b>-750</b>	<b>20 026</b>	<b>3 341</b>
<b>C.II.2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>20 776</b>	<b>-750</b>	<b>20 026</b>	<b>3 341</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	17 268	0	17 268	888
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	3 508	-750	2 758	2 453
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	201	0	201	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 699	0	1 699	2 369
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	858	0	858	84
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	750	-750	0	0
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>075</b>	<b>25 278</b>	<b>0</b>	<b>25 278</b>	<b>19 558</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	25 278	0	25 278	19 558

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>154 737</b>	<b>169 092</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>002</b>	<b>81 272</b>	<b>82 327</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>003</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 000	2 000
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>007</b>	<b>3 000</b>	<b>34 000</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	3 000	34 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	3 000	34 000
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>018</b>	<b>46 327</b>	<b>46 327</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	46 327	46 327
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-</b>	<b>021</b>	<b>29 945</b>	<b>0</b>
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>023</b>	<b>73 348</b>	<b>86 735</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>029</b>	<b>73 348</b>	<b>86 735</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>030</b>	<b>71 000</b>	<b>82 000</b>
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	71 000	82 000
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>045</b>	<b>2 348</b>	<b>4 735</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	936	2 027
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	31	12
C.II.8.	Závazky ostatní	055	1 381	2 696
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	303	2 611
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	1 078	85
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>066</b>	<b>117</b>	<b>30</b>
D.1.	Výdaje příštích období	067	4	16
D.2.	Výnosy příštích období	068	113	14



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	3 846	0
A.	Výkonová spotřeba	003	5 595	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	164	0
A.3.	Služby	006	5 431	0
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	3 188	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	3 188	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	3 188	0
III.	Ostatní provozní výnosy	020	87 596	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	87 596	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	024	41 890	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	39 915	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	94	0
F.5.	Jiné provozní náklady	029	1 881	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>40 769</b>	<b>0</b>
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	90	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	90	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	4 454	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	4 454	0
K.	Ostatní finanční náklady	047	16	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>048</b>	<b>-4 380</b>	<b>0</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>049</b>	<b>36 389</b>	<b>0</b>
L.	Daň z příjmů	050	6 444	0
L.1.	– splatná	051	6 444	0
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>053</b>	<b>29 945</b>	<b>0</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>055</b>	<b>29 945</b>	<b>0</b>
*	Čistý obrat za účetní období	056	91 532	0



# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

RPB II., a.s., (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 12. 12. 2007 a sídlí v Praze 4 – Michli, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, IČO 281 99 588. Hlavním předmětem její činnosti jsou:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1–3 živnostenského zákona,
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 29. 7. 2020 zanikla společnost BBC Investments, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, IČO 282 00 942, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II., a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, IČO 281 99 588.

Ve sledovaném období byla do obchodního rejstříku zapsána výše uvedená fúze.

Společnost není součástí konsolidačního celku PASSERINVEST.

Společnost je součástí faktického Koncernu PASSERINVEST.

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle §777 odst. 5.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 85 %

**Členové představenstva a dozorčí rady k rozvahovému dni:**

předseda představenstva: Radim Passer

předseda dozorčí rady: Ing. Mgr. Tomáš Zimčík

Společnost má následující organizační strukturu:

Ve Společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva Společnosti. Společnost nemá zaměstnance, pouze externí spolupracovníky. Organizační struktura Společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti Společnosti. Orgány Společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

## 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 2020 a 2019.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019, jsou následující:

### a) 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.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

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

Odpisy

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. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od–do)
Stavby	30

## b) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech, cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní obchodní podíly, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

## c) Pohledávky

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

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

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

## d) 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 změna základního kapitálu.

## e) Cizí zdroje

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

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

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

## f) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. 2020 vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

## 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.

## 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

Vzhledem k realizaci fúze sloučením k rozhodnému datu 1. 1. 2020 jsou veškeré rozvahové položky minulého období použity ze zahajovací rozvahy nástupnické společnosti. Výsledkové položky minulého období nejsou uváděny z důvodu meziroční nesrovnatelnosti jednotlivých hodnot.

## 4. MAJETEK

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

Pořizovací cena:

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	14 394	123	-4 342	0	10 175
Stavby	137 735	5 639	-38 402	0	104 972
Samostatné movité věci	90	0	-90	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9 591	6 362	0	-5 783	10 170
Zálohy na pořízení dlouhodobého majetku	0	5 510	0	-5 510	0
Celkem k 31. 12. 2020	161 810	17 634	-42 834	-11 293	125 317
Celkem k 1. 1. 2020	-90 464	71 346	0	0	161 810

Oprávký:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		10 175
Stavby	-9 897	-3 177	2 862			10 212		94 760
Samostatné movité věci	-48	-11	59			0		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0					0	-5 672	4 498
Zálohy na pořízení dlouhodobého majetku	0					0		0
Celkem k 31. 12. 2020	-9 945	-3 188	2 921			10 212	-5 672	109 433
Celkem k 1. 1. 2020	-6 146	-3 799	0	0	0	-9 945	-5 672	146 193

Ve sledovaném období Společnost pořídila do svého majetkového portfolia jednu bytovou jednotku. Současně došlo k prodeji 10 bytových jednotek z původního portfolia fúzí zaniklé společnosti BBC Investments, a.s.



## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 20 026 tis. Kč v netto hodnotě (minulé období 3 341 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 17 268 tis. Kč (minulé období 888 tis. Kč) – zejména pohledávky z titulu prodeje bytových jednotek – zaplacené na začátku roku 2021. Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Stát – daňové pohledávky ve výši 201 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – přeplatek ze záloh na daň z příjmů právnických osob.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 1 699 tis. Kč (minulé období 2 369 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Dohadné účty aktivní ve výši 858 tis. Kč (minulé období 84 tis. Kč) – pohledávky za nájemci v rámci odhadu vyúčtování služeb za rok 2020.

Jiné pohledávky ve výši 750 tis. Kč v souvislosti s reklamací vůči stavební firmě, přihlášeno do konkurzu, vytvořena 100% opravná položka.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

V předchozích obdobích vytvořena opravná položka k pohledávce za stavební firmou v souvislosti s reklamací ve výši 750 tis. Kč.

Společnost dále eviduje opravné položky k nedokončeným investicím. Jedná se o korekci pořizovacích cen samostatných parkovacích míst, skladů a sklepů na tržní hodnotu. Výše těchto opravných položek činí k rozvahovému dni 5 672 tis. Kč.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost eviduje k rozvahovému dni stav finančních prostředků na bankovním účtu ve výši 25 278 tis. Kč (minulé období 19 558 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neeviduje na těchto účtech k rozvahovému dni žádné zůstatky.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neeviduje na těchto účtech k rozvahovému dni žádné zůstatky.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020
Počet akcií (ks)	200			200
Základní kapitál	2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	34 000		-31 000	3 000
Výsledek hospodaření minulých let	46 327			46 327
Výsledek hospodaření běžného úč. období	0			29 945
Vlastní kapitál	82 327			81 272

Základní kapitál Společnosti se skládá z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 10 tis. Kč.

Ve sledovaném období byly na základě rozhodnutí valné hromady realizovány vratky příplatků z ostatních kapitálových fondů v celkové výši 31 000 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2019 byl vypořádan v rámci úprav struktury vlastního kapitálu při tvorbě zahajovací rozvahy nástupnické společnosti.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě Společnosti převod účetního zisku za rok 2020 ve výši 29 945 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

## 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky ve výši 71 000 tis. Kč (minulé období 82 000 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 71 000 tis. Kč (minulé období 82 000 tis. Kč). Jedná se o zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Bližší specifikace je uvedena v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

## 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 2 348 tis. Kč (minulé období 4 735 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 936 tis. Kč (minulé období 2 027 tis. Kč) – jedná se především o přijaté zálohy na služby související s nájmem a jistiny placené nájemci na krytí případných pohledávek.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 31 tis. Kč (minulé období 12 tis. Kč) – zejména závazky běžného provozního charakteru. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 303 tis. Kč (minulé období 2 611 tis. Kč) – ve sledovaném období předpis DPH, v minulém období závazek z titulu DPPO ve výši 2 230 tis. Kč a předpis DPH ve výši 381 tis. Kč.

Dohadné účty pasivní ve výši 1 078 tis. Kč (minulé období 85 tis. Kč) – odhad nevyfakturovaných energií a služeb.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla Společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

## 12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé v roce 2021, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2020. Jedná se především o časové rozlišení energií a služeb. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 4 tis. Kč (stav v minulém období 16 tis. Kč). Výnosy příštích období představují hodnotu předem zaplaceného nájemného v roce 2020, které časově náleží do roku 2021 a dalších let. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 113 tis. Kč (minulé období 14 tis. Kč).

## 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může Společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost k rozvahovému dni nedisponuje uplatnitelnou daňovou ztrátou.

Společnost vykázala za sledované období splatnou daň ve výši 6 444 tis. Kč.

Společnost eviduje odloženou daňovou pohledávku z titulu rozdílu účetních a daňových cen dlouhodobého majetku a opravných položek. Z hlediska opatrnosti není o této pohledávce účtováno.

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

	31. 12. 2020		1. 1. 2020	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	503			64
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravné položky	1 220		1 220	
Daňová ztráta z minulých let			1 041	
Celkem	1 723		2 261	64
Netto	1 723		2 197	

## 14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla ke konci sledovaného ani minulého období majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy, např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

## 15. VÝNOSY

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

	1. 1. 2020		2020	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebytových prostor			3 846	0
Tržby z prodeje majetku			87 596	0
Ostatní provozní výnosy			0	0
Výnosové úroky			90	0
Ostatní finanční výnosy			0	0
Výnosy celkem			91 532	0

## 16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2020 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2019	2020
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	82 000	71 000
Celkem		82 000	71 000

Zápůjčka je úročena sazbou 5,88 % p.a. Konečná splatnost je 31. 3. 2023. Úroky jsou k rozvahovému dni zcela splaceny.

## 17. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnějšími položkami výkazu zisku a ztráty jsou tržby za prodej bytových jednotek evidované na Tržbách z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 87 596 tis. Kč. Související položkou je Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku ve výši 39 915 tis. Kč.

Mezi další významné položky patří tržby z dosud vlastněných bytových jednotek ve výši 3 846 tis. Kč, náklady na správu a údržbu bytových jednotek ve výši 5 431 tis. Kč, odpisy dlouhodobého majetku ve výši 3 188 tis. Kč, nákladové úroky z vnitroskupinové zápůjčky ve výši 4 454 tis. Kč a daň z příjmů právnických osob ve výši 6 444 tis. Kč.

## 18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní zisk ve výši 29 495 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 81 272 tis. Kč. Vzhledem k předmětu podnikání (prodej a pronájem bytů) neměla pandemie covid-19 zásadní vliv na hospodaření Společnosti ve sledovaném období. Účetní závěrka k 31. 12. 2020 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.

## 19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným podstatným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 15. 3. 2021



Radim Passer  
jednatel





# KONTAKT

RPB II., a.s.  
BB Centrum, budova Filadelfie  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4

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



RPB II., a.s.