



*SP Audit, s.r.o.
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10
Česká republika
tel.: +420 295 560 533
tel./fax: +420 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz
internet: www.spaudit.cz*

BB C – Building G, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2013
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2013
- 3) Příloha k účetní závěrce



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
BB C – Building G, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 273 89 189
k 31. 12. 2013

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky BB C – Building G, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti BB C – Building G, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti BB C – Building G, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti BB C – Building G, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy 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.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti BB C – Building G, a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že k datu 31. 12. 2013 cizí zdroje společnosti spolu s časovým rozlišením pasiv přesáhly hodnotu jejích aktiv a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši -56.346 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na čl. 23 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky.

V Praze dne 30 -06- 2014

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

ROZVAHA



k. 31.12.2013

Od 1.1.2013 Do 31.12.2013

v tisících Kč

ic	2	7	3	8	9	1	8	9
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BB C - Building G, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

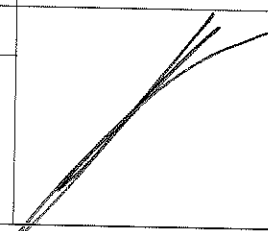
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

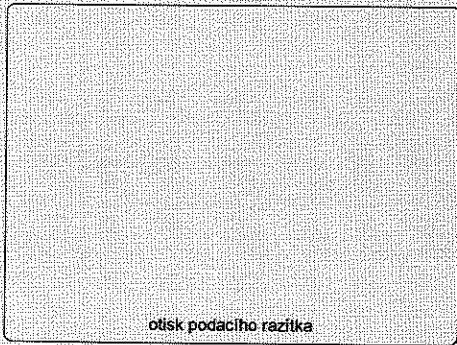
Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+295 026	-2 334	+292 692	+196 147
B.	Dlouhodobý majetek	003	+252 623	-2 334	+250 289	+194 503
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+377	-31	+346	
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+377	-31	+346	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+252 246	-2 303	+249 943	+194 503
B.II.1.	Pozemky	014	+8 495		+8 495	+8 495
B.II.2.	Stavby	015	+224 932	-1 535	+223 397	
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+17 319	-768	+16 551	
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				+185 244
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	+1 500		+1 500	+764
C.	Oběžná aktiva	031	+42 307		+42 307	+1 394
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+1 353		+1 353	+729
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+114		+114	
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+1 239		+1 239	+729
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+40 954		+40 954	+665
C.IV.1.	Peníze	059	+21		+21	+51
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+40 933		+40 933	+614
D.I.	Časové rozlišení	063	+96		+96	+250
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+96		+96	+250

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+292 692	+196 147
A.	Vlastní kapitál	002	-56 346	-23 585
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	-25 585	-20 496
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	-25 585	-20 496
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-32 761	-5 089
B.	Cizí zdroje	022	+348 351	+219 732
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+194 935	+185 650
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+167 481	+158 100
B.II.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	032	+8 862	+27 550
B.II.9.	Jiné závazky	037	+18 592	
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+5 071	+34 080
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+5 070	+27 062
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041		+7 018
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+1	
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	+148 345	+2
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	+148 345	
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053		+2
C.I.	Časové rozlišení	055	+687	
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+687	

Sestaveno dne 10.6.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky.
Právní forma akciová společnost účetní jednotky	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



k. 31.12.2013

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ: 2 7 3 8 9 1 8 9

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BB C - Building G, a.s.

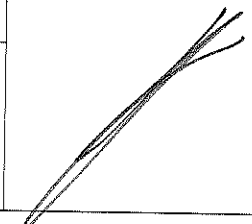
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+88	+31
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+88	+31
B.	Výkonová spotřeba	008	+8 171	+908
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+313	+6
B.2.	Služby	010	+7 858	+902
+	Přidaná hodnota	011	-8 083	-877
C.	Osobní náklady součet	012	+9	+7
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	+8	+6
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+1	+1
D.	Daně a poplatky	017	+19	+21
E.	Odписы dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+2 335	
H.	Ostatní provozní náklady	027	+3	+2
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	-10 449	-907
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	+18 592	
N.	Nákladové úroky	043	+3 074	+2 347
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+24	
O.	Ostatní finanční náklady	045	+670	+1 835
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-22 312	-4 182
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-32 761	-5 089
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-32 761	-5 089
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-32 761	-5 089

Sestaveno dne 10.6.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky.
Právní forma akciová společnost účetní jednotky	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

Účetní jednotka BB C – Building G, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

OBSAH

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

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	16
--	----

1. POPIS SPOLEČNOSTI

BB C – Building G, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10.11.2005 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 273 89 189. Hlavním předmětem její činnosti je:

- velkoobchod,
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- realitní činnost,
- zprostředkování obchodu a služeb,
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví,
- reklamní činnost a marketing,
- technické činnosti v dopravě,
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- správa a údržba nemovitostí
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 7.3.2014)

V roce 2013 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 17.4.2013 byl z představenstva odvolán Ing. Jaroslav Spozdil a na jeho místo byl jmenován Martin Unger. Dne 8.7.2013 byl z dozorčí rady odvolán Petr Herman a na jeho místo byl jmenován Tomáš Zimčík.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:
- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2013:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Místopředseda:	--
Člen:	Ing. Vladimír Klouda
Člen:	Ing. Martin Unger

Dozorčí rada	
Předseda:	Ondřej Plocek
Místopředseda:	--
Člen:	Jakub Hlavička
Člen:	Tomáš Zimčík

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2013 a 2012 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázaný v pořizovací ceně.

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 a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	2 - 8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 8

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu *dočasného nepoužívání, poškození atd.*

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 40 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31.12.2013 (ani k 31.12.2012) neneviduje.

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) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

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

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

f) Vlastní kapitál

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

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

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

h) 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.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budovy.

j) 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.

k) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	377	0	0	377
Celkem 2013	0	377	0	0	377
Celkem 2012	0	0	0	0	0

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	-31	0	0	0	-31	0	346
Celkem 2013	0	-31	0	0	0	-31	0	346
Celkem 2012	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	8.495	0	0	0	8.495
Stavby	0	224.932	0	0	224.932
Samostatné movité věci a soubory	0	17.319	0	0	17.319
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	185.244	309.346		494.590	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	764	1.500		764	1.500
Celkem 2013	194.503	553.097	0	495.354	252.246
Celkem 2012	58.620	135.883	0	0	194.503

Nejvýznamnějším přírůstkem stálých aktiv jsou stavení práce probíhající v budově building G. Budova byla zkolaudována dne 26.9.2013, došlo tedy k zařazení nedokončeného hmotného majetku.

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								8.495
Stavby	0	-1.535				-1.535		223.397
Samost.movité věci	0	-768				-768		16.551
Nedokončený dlouh.majetek	0	0				0		0
Poskytnuté zálohy	0	0				0		1.500
Celkem 2013	0	-2.303				-2.303		249.943
Celkem 2012	0	0				0		194.503

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neviduje k 31.12.2013 (ani k 31.12.2012) žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

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

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31.12.2013 žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

8. OSTATNÍ AKTIVA

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

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

Společnost neměla k 31.12.2013 žádná takováto aktiva ve významné částce.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Počet akcií	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy							
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	0			0			0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-19.128		-1.368	-20.496		-5.089	-25.585
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1.368			-5.089			-32.761
Vlastní kapitál celkem	-18.496			-23.585			-56.346

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

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28.6.2012 a 28.6.2013 bylo schváleno níže výše uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2011 a 2012.

Hospodářský výsledek roku 2011 ve výši –1.368 tis.Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –5.089 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2013 ve výši **-32.761.346,24Kč** na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2011, 2012 a 2013 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2010	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2011	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2012
záonné	0			0			0
ostatní							

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

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

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

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

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

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

13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech se společnostmi UniCredit Bank Czech Republic, a.s. se splatností 7. 5. 2015, které určila jako deriváty k obchodování. K 31.12.2013 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31.12.příslušného roku:

(tis. Kč)	Smluvní/ Nominální (EUR)	2013		2012		
		Reálná hodnota Kladná	Reálná hodnota Záporná	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota Kladná	Reálná hodnota Záporná
Měnové kontrakty - FX FW	9.500		-18.592	0	0	0
Deriváty k obchodování celkem	9.500		-18.592	0	0	0

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31.12.2013 (31.12.2012) eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz.odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis.EUR)	31.12.2013		2012	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry UniCredit Bank CR, a.s..		PRIBOR +MARŽE	9.500		148.345	0	0
Celkem			9.500	0	148.345	0	0
Splátka v následujícím roce			0	0	0		
Splátky v dalších letech			9.500				

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2014, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2013.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2013 ani 2012 účtováno.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2009 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2009 - 2013, která nebyla v účetní závěrce roku 2013 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 37.799 tis. Kč k 31. 12. 2013.

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

V roce 2013 činil rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku 1.705.744 Kč a současně společnost eviduje daňovou ztrátu ve výši 37.799.350 Kč. O vzniklé odložené pohledávce ve výši 6.857.785 Kč společnost s ohledem na účetní zásadu opatrnosti neúčtuje.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

Společnost ručí za přijatý úvěr od UniCredit Bank Czech Republic, a.s. zajišťovacími instrumenty sepsanými v úvěrové smlouvě, zejména:

- Zástavní právo k nemovitostem
- Zástava pohledávek z bankovních účtů společnosti
- Zástava akcií společnosti

- Zástava pohledávek ze Smlouvy o dílo na výstavbu nemovitosti
- Zástava pohledávek z bankovních záruk – Performance Bondu + záruky za zádržné
- Zástava pohledávek na pojistné plnění
- Záruka na pokrytí vícenákladů vystavené společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček se společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Dohoda o subordinaci půjček s akcionáři společnosti
- Korporátní záruka za plnění DSC kovenantu vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
- Korporátní záruka za pokrytí provozních nákladů s provozem budovy G vystavená společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

18. VÝNOSY

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem staveništního plotu	70	0	30	0
Výnos za zřízení věc.břemena	15	0	1	0
Ostatní pronájmy	3			
Výnosy celkem	88	0	31	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka v odvětví stavebnictví.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

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

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31.12.2013 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP-úrok	Splatný s jistinou nebo zvlášť	0	7.018

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12.2013 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31.12.2022	34.356	0
PASSERINVEST GROUP-úrok	31.12.2022	7.018	0
Radim Passer	31.12.2022	115.882	158.100
Ing. Jan Malík	31.12.2022	6.817	9.300
Marie Passerová	31.12.2022	6.817	9.300
Zbyněk Passer	31.12.2022	3.408	4.300
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	2.045	2.790
Petr Herman		0	1.860
Celkem		176.343	185.650

21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.(v tis.Kč):

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	30	30
Celkem	30	30

Významnější položky nákladů:

Projektové řízení	3.000 tis.Kč
Propagace a reklama	638 tis.Kč
Zprostředkování pronájmu	562 tis.Kč

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2013 ztrátu ve výši 32.761 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 56.346 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě

projektu a jeho pronájmu. Budova byla zkolaudována na podzim 2013 a část prostor byla již pronajata. Očekává se, že společnost začne hospodařit se ziskem počínaje roky 2014 – 2015. Účetní závěrka k 31. prosinci 2013 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 4.3.2014 byli z dozorčí rady odvoláni Jakub Hlavička a Ondřej Plocek. Jediným členem dozorčí rady zůstává pan Tomáš Zimčík. Tato skutečnost byla do Obchodního rejstříku zapsána dne 7.3.2014

Sestaveno dne:

10.6.2014

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

