



*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](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

## **New Karolina Office Development, 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  
**New Karolina Office Development, a.s.**  
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 279 59 996  
k 31. 12. 2013

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky New Karolina Office Development, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti New Karolina Office Development, 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 New Karolina Office Development, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

*Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti New Karolina Office Development, 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.

*Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti New Karolina Office Development, 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.

V Praze dne 30. 6. 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. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

iČ	2	7	9	5	9	9	6
----	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

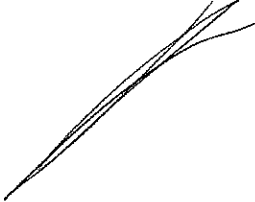

**New Karolina Office  
Development, a.s.**

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
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>+815 516</b>	<b>-35 121</b>	<b>+780 395</b>	<b>+725 027</b>
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>+743 789</b>	<b>-35 121</b>	<b>+708 668</b>	<b>+721 337</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>+834</b>	<b>-353</b>	<b>+481</b>	<b>+714</b>
B.I.3.	Software	007	<b>+652</b>	<b>-214</b>	<b>+438</b>	<b>+641</b>
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	<b>+182</b>	<b>-139</b>	<b>+43</b>	<b>+73</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	<b>+742 955</b>	<b>-34 768</b>	<b>+708 187</b>	<b>+720 623</b>
B.II.1.	Pozemky	014	<b>+45 346</b>		<b>+45 346</b>	<b>+45 346</b>
B.II.2.	Stavby	015	<b>+643 080</b>	<b>-20 332</b>	<b>+622 748</b>	<b>+625 304</b>
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	<b>+54 529</b>	<b>-14 436</b>	<b>+40 093</b>	<b>+49 973</b>
C.	Oběžná aktiva	031	<b>+71 275</b>		<b>+71 275</b>	<b>+3 639</b>
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	<b>+3 078</b>		<b>+3 078</b>	<b>+1 127</b>
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	<b>+1 108</b>		<b>+1 108</b>	<b>+125</b>
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	<b>+496</b>		<b>+496</b>	<b>+984</b>
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055				<b>+18</b>
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	<b>+1 474</b>		<b>+1 474</b>	
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	<b>+68 197</b>		<b>+68 197</b>	<b>+2 512</b>
C.IV.1.	Peníze	059	<b>+5</b>		<b>+5</b>	<b>+15</b>
C.IV.2.	Účty v bankách	060	<b>+68 192</b>		<b>+68 192</b>	<b>+2 497</b>
D.I.	Časové rozlišení	063	<b>+452</b>		<b>+452</b>	<b>+51</b>
D.I.1.	Náklady příštích období	064	<b>+55</b>		<b>+55</b>	<b>+51</b>
D.I.3.	Příjmy příštích období	066	<b>+397</b>		<b>+397</b>	

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Mínulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	<b>+780 395</b>	<b>+725 027</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>+278 411</b>	<b>+366 786</b>
A.I.	Základní kapitál	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.II.	Kapitálové fondy	007	<b>+447 913</b>	<b>+447 913</b>
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	009	<b>+447 913</b>	<b>+447 913</b>
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	014		<b>+227</b>
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	015		<b>+227</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	<b>-83 127</b>	<b>+1 465</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	018		<b>+1 465</b>
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	<b>-83 127</b>	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	<b>-88 375</b>	<b>-84 819</b>
B.	Cizí zdroje	022	<b>+500 017</b>	<b>+356 885</b>
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	<b>+3 055</b>	<b>+923</b>
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	033	<b>+3 055</b>	<b>+923</b>
B.III.	Krátkodobé závazky	039	<b>+118 382</b>	<b>+169 593</b>
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	<b>+4 884</b>	<b>+41 310</b>
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	<b>+35 087</b>	<b>+66 167</b>
B.III.3.	Závazky - podstatný vliv	042	<b>+25 437</b>	<b>+50 397</b>
B.III.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	043	<b>+1 531</b>	<b>+1 531</b>
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	<b>+666</b>	
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049		<b>+5 333</b>
B.III.11.	Jiné závazky	050	<b>+50 777</b>	<b>+4 855</b>
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	<b>+378 580</b>	<b>+186 369</b>
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	<b>+378 580</b>	<b>+186 369</b>
C.I.	Časové rozlišení	055	<b>+1 967</b>	<b>+1 356</b>
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	<b>+1 857</b>	<b>+1 356</b>
C.I.2.	Výnosy příštích období	057	<b>+110</b>	

Sestaveno dne: <b>10.6.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	 
Předmět podnikání:	
<b>realitní činnost</b> Pozn.:	



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 7 9 5 9 9 9 6

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**New Karolina Office**

**Development, a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

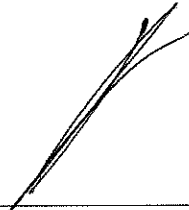

**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+4 319	+12
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+4 319	+12
B.	Výkonová spotřeba	008	+10 336	+6 155
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+2 002	+159
B.2.	Služby	010	+8 334	+5 996
+	Přidaná hodnota	011	-6 017	-6 143
C.	Osobní náklady součet	012	+8	+7
C.2.	Odměry členům orgánů společnosti a družstva	014	+7	+6
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+1	+1
D.	Daně a poplatky	017	+52	+39
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+24 399	+10 643
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019		+53
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020		+53
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022		+56 769
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023		+56 769
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+34	+1
H.	Ostatní provozní náklady	027	+62	+30
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	-30 504	-73 577
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037		+149
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039	+184	+2 652
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	+46 107	+7 507
X.	Výnosové úroky	042	+1	+20
N.	Nákladové úroky	043	+8 750	+1 193
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+234	+55
O.	Ostatní finanční náklady	045	+3 433	+5 418
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-57 871	-11 242
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-88 375	-84 819
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-88 375	-84 819
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-88 375	-84 819

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: <b>10.6.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: <b>akciová společnost</b>	 
Předmět podnikání:	
<b>realitní činnost</b> Pozn.:	

**Účetní jednotka New Karolina Office Development, 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 .....	7
	f) Vlastní kapitál.....	7
	g) Cizí zdroje .....	7
	h) Použití odhadů .....	8
	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 .....	12
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 .....	14
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
--	----

## Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

### 1. POPIS SPOLEČNOSTI

**New Office Karolina Development, a.s.** (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 24.9.2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 279 59 996. Hlavním předmětem její činnosti je:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

V roce 2013 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 12.7.2013 byl z dozorčí rady odvolán Petr Herman a na jeho místo byl jmenován Ondřej Plocek.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

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

- společnost PST – Project E, a.s. (IČ: 28197003) - 51,60 %
- společnost GEMO OLOMOUC, spol s r.o. (IČ: 136 42 464) - 41,60 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2013:

---

#### Představenstvo (Jednatelé)

Předseda:	Radim Passer
Místopředseda:	Ing. Jaromír Uhýrek
Člen:	Ing. Arch. Luboš Kočí
Člen:	--

---

#### Dozorčí rada

Předseda:	Ondřej Plocek
Místopředseda:	Ing. Kamil Ganzar
Člen:	Ronald Gerben Edgar Dasbach
Člen:	--

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

## 3. ÚČETNÍ METODY

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

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč 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 vykázány 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.

## Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

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
	Počet let (od-do)
Stavby	50
Stroje, přístroje a zařízení	3-10
Inventář	3-10-

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) 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) Deriváty**

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V přiložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých 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 stanovou 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 významné tržby pouze 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
Software	641	11			652
Ostatní dlouhodobý NM	182				182
Celkem 2013	823	0	0	0	834
Celkem 2012	182	641	0	0	823

###### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	0	-214				-214		438
Ostatní dlouhod. NM	-109	-30				-139		43
Celkem 2013	-109	-244				-353		481
Celkem 2012	-78	-31				-109		714

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

###### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	45.346				45.346
Stavby	631.999	11.080			643.080
Stroje, přístroje a zařízení	53.890	639			54.529
Dopravní prostředky					
Inventář					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	23.489		23.489	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					

**Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.**  
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

Celkem 2013	731.235	35.208	0	23.489	742.955
Celkem 2012	337.023	1.920.429	0	1.526.217	731.235

## **OPRÁVKY**

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								45.346
Stavby	-6.695	-13.637				-20.332		622.748
Samost.movité věci	-3.917	-10.519				-14.436		40.093
Nedokončený dlouh.majetek								
Poskytnuté zálohy								
Celkem 2013	-10.612	-24.156				-34.768		708.187
Celkem 2012	0	-10.612				-10.612		720.623

### **c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)**

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

## **5. POHLEDÁVKY**

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

## **6. OPRAVNÉ POLOŽKY**

Společnost netvořila k 31.12.2013 žádné opravné položky.

## **7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK**

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

## **8. OSTATNÍ AKTIVA**

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k 31. 12. 2013 především časové rozlišení pojistného.



## Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Významnější částkou je časové rozlišení vyúčtování služeb spojených s nájmem (396 tis.Kč). Ostatní částky jsou nevýznamné v řádu jednotlivých tisíc Kč.

### 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Počet akcií (ks)	2000			2000			2000
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	447.913			447.913			447.913*
Rozdíly z přecenění majetku a závazků							
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond	221	6		227		227	0
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	1.353	112		1.465		84.592	-83.127
Výsledek hospodaření běžného účetního období	118			-84.819			-88.375

\*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací půjček jednotlivých akcionářů.

PST – Project E, a.s. 223.956 tis.Kč

GEMO OLOMOUC, s.r.o. 186.312 tis.Kč

Multi Veste 180 B.V. 37.625 tis.Kč

Základní kapitál společnosti se skládá z 2000 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 118 tis.Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden v částce 6 tis.Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 112 tis.Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –84.819 tis.Kč byl celý převedena na účet 429 - Neuhrazené ztráty minulých let. Následně byla tato ztráta kompenzována celým zůstatkem účtu 428 – Nerozdělený zisk z minulých let a to ve výši 1.464.939,37 Kč. Dále byla ztráta kompenzována celým zůstatkem účtu 421 – Zákonný rezervní fond a to ve výši 227.037,19 Kč.

## Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2013 ve výši **-88.374.884,16 Kč** 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. 2011	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013
zákonné	0			0			0
ostatní							

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

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje v rozvaze kauce složené nájemci jako ručení za úhradu 3 měsíců nájemného a s ním spojených služeb.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Kromě běžných obchodních závazků eviduje společnost k 31. 12. 2013 (31. 12. 2012) závazky z titulu půjček ke svým akcionářům. Bližší informace budou následovat níže v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

K 31. 12. 2013 (31.12.2012) neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

## 13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech, 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 závazcích.

## Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

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

(tis. Kč)	2013			2012		
	Smluvní/ Nominální (EUR)	Reálná hodnota Kladná	Záporná	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota Kladná	Záporná
Měnové kontrakty (FWD)	22.198		-43.454	0	0	0
Úrokový kontrakt (IRS)	22.198		-7.323			
Deriváty celkem			-50.777	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		PRIBOR +marže	22.198		378.580	0	186.369
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem			22.198	0	378.580	0	186.369
Splátka v následujícím roce			0	0	0		
Splátky v dalších letech					378.580		

## 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.

Výnosy příštích období ve výši 110 tis.Kč rozdělují výnosy z nájemného do dvou po sobě jdoucích účetních období (2013,2014).

## 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 151.935 tis. Kč k 31. 12. 2013.

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

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

## 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 Raiffeisen bank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

## 18. VÝNOSY

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebyt.prostor	4.319		0	
Ostatní pronájmy			12	
Výnosy z přecenění derivátů	184		2.652	
Výnosové úroky	1		20	
Ostatní finanční výnosy	234		55	
Výnosy celkem	4.738	0	2.739	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je soustředěna na více nájemců z různých odvětví.

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2013 a 2012 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 7 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“.

## Účetní jednotka New Karolina Office Development, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PST – Project E, a.s.	dle obsazenosti budovy	35.087	66.167
GEMO OLOMOUC, s.r.o.	dle obsazenosti budovy	25.437	50.397
Multi Veste 180 BV	dle obsazenosti budovy	1.531	1.531
Celkem		62.055	118.095

## 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:

Správa budovy (režie) 3.900 tis.Kč

Marketing 1.219 tis.Kč

Odborné poradenství 1.875 tis.Kč

## 23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2013 ztrátu ve výši 88.375 tis. Kč, ale zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 278.411 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 v roce 2012 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. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

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

K žádným nedošlo.

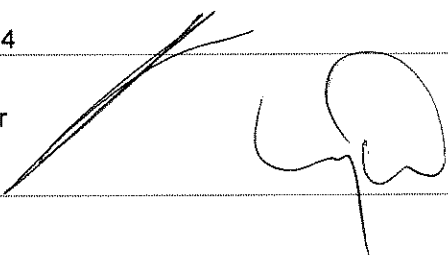
Sestaveno dne:

10.6.2014

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke at the end, positioned to the right of the name 'R.Passer' and between two horizontal lines.