



*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*

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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
PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 256 87 247
k 31. 12. 2013

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionáři účetní jednotky PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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.

Jsmo 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 5 6 8 7 2 4 7

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

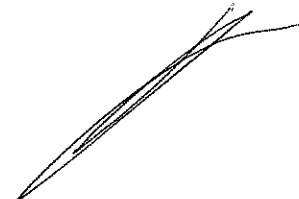
**PRIVATE PROPERTY
INVESTMENT, a.s.**

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	+250 961	-49 716	+201 245	+210 920
B.	Dlouhodobý majetek	003	+246 967	-49 716	+197 251	+203 652
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+204 467	-49 716	+154 751	+161 452
B.II.1.	Pozemky	014	+7 326		+7 326	+7 606
B.II.2.	Stavby	015	+193 089	-46 148	+146 941	+152 912
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+4 052	-3 568	+484	+934
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+42 500		+42 500	+42 200
B.III.4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	+42 500		+42 500	+42 200
C.	Oběžná aktiva	031	+3 912		+3 912	+7 210
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+2 714		+2 714	+2 659
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+2 464		+2 464	+2 464
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054				+1
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+250		+250	+194
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+1 198		+1 198	+4 551
C.IV.1.	Peníze	059	+4		+4	+13
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+1 194		+1 194	+4 538
D.I.	Časové rozlišení	063	+82		+82	+58
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+82		+82	+58

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+201 245	+210 920
A.	Vlastní kapitál	002	+28 801	+31 245
A.I.	Základní kapitál	003	+60 000	+60 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+60 000	+60 000
A.II.	Kapitálové fondy	007	-400	-400
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	010	-400	-400
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	-28 355	-26 293
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	-28 355	-26 293
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-2 444	-2 062
B.	Cizí zdroje	022	+171 325	+178 640
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+170 917	+178 310
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+170 917	+178 310
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+408	+330
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+314	+278
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	+39	+10
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+21	+5
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+17	+24
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+17	+13
C.I.	Časové rozlišení	055	+1 119	+1 035
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+114	+18
C.I.2.	Výnosy příštích období	057	+1 005	+1 017

Sestaveno dne: 9.6.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: realitní činnost	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PRIVATE PROPERTY
INVESTMENT, a.s.**

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

**Želetavská 1525/1
Praha 4
140 00**

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

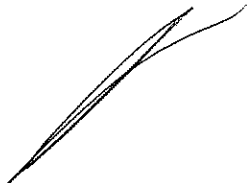
Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ: 2 5 6 8 7 2 4 7

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+9 874	+9 874
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+9 874	+9 874
B.	Výkonová spotřeba	008	+4 435	+4 283
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+134	+285
B.2.	Služby	010	+4 301	+3 998
+	Přidaná hodnota	011	+5 439	+5 591
C.	Osobní náklady součet	012	+401	+166
C.1.	Mzdové náklady	013	+295	+120
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	+4	+4
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+101	+41
C.4.	Sociální náklady	016	+1	+1
D.	Daně a poplatky	017	+38	+40
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+7 167	+7 246
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019		+423
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020		+423
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+280	+225
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+280	+225
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+310	+100
H.	Ostatní provozní náklady	027	+222	+394
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	-2 359	-1 957
O.	Ostatní finanční náklady	045	+85	+105
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-85	-105
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-2 444	-2 062
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-2 444	-2 062
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-2 444	-2 062

Sestaveno dne: 9.6.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání: realitní činnost	
Pozn.:	

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

OBSAH

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

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

POPIS SPOLEČNOSTI

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 12. 8. 1998 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 25687247. Hlavním předmětem činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 18.4.2014)

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:	--
Člen:	--

Dozorčí rada	
Předseda:	Petr Liebl
Člen:	Luboš Reitz
Člen:	Zbyněk Passer
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.

1. 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.

2. 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

Společnost v roce 2013 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31.12.2013 nevlastní.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60

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 tvoří zejména půjčky do společností s majetkovou účastí.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Půjčky nominální hodnotou

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Pohledávky

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

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

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

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

e) Vlastní kapitál

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

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

f) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. 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.

g) Použití odhadů

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

h) Účtování výnosů a nákladů

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

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

i) Daň z příjmů

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

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

j) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

3. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2013	0	0	0	0	0
Celkem 2012	0	0	0	0	0

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2012	0	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	7.606	280	560		7.326
Stavby	192.343	746			193.089
Inventář	4.052				4.052
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					
Celkem 2013	204.001	1.026	560		204.467
Celkem 2012	207.152		3.151		204.001

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								7.326
Stavby	-39.431	-6.717				-46.148		146.941
Inventář	-3.118	-450				-3.568		484
Nedokončený dlouh.majetek								
Celkem 2013	-42.549	-7.167				-49.716		154.751
Celkem 2012	-38.229	7.246	3.385			-42.549		161.451

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2012	Přirůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2013
Podíly v ovládaných nebo ovládajících společnostech	400			-400	0				0
Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společností pod podstatným vlivem	44.400	20.000	22.200		42.200	300			42.500
Celkem	44.800	20.000	22.000	-400	42.200	300			42.500

Finanční investice je v účetní závěrce k 31.12.2013 oceněna metodou ekvivalence.

Ovládané a ovládající společnosti a společnosti pod podstatným vlivem k 31. 12. 2013 (v tis. Kč):

Název společnosti	S-INVESTMENT, s.r.o.	S-LEASING, s.r.o.
Sídlo společnosti	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	100	100
Vlastní kapitál	-9.633	-1.418
Zisk/ztráta běžného roku	-5.757	-293
Cena pořízení akcií/podílu	200	200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu*	0	0
Dividendy	0	0

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společností a společností pod podstatným vlivem k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Termíny/Podmínky	2013	2012
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12.2022	41.180	41.080
S-LEASING, s.r.o.	splatnost do 31.12.2022	1.320	1.120

Půjčky jsou poskytovány bezúročně.

4. POHLEDÁVKY

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

5. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31.12.2013 žádné opravné položky.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

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

7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a 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.

8. 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	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy							
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400			-400			-400
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-27.028			-26.293			-28.355
Výsledek hospodaření běžného účetního období	735			-2.062			-2.444
Vlastní kapitál	33.307			31.245			28.801

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil.Kč.

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

Hospodářský výsledek roku 2011 ve výši +735 tis.Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady rozdělen takto: ze zisku bylo převedeno 36,7 tis. Kč na účet 421 – zákonný rezervní fond a zbytek ve výši 698 tis.Kč byl převeden na účet 428 – nerozdělený zisk minulých let. Následně byl o zůstatky účtu nerozděleného zisku minulých let a účtu zákonného rezervního fondu sníženy nepříznivé výsledky hospodaření z minulých let (účet 429).

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši -2.062 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 **-2.443.738,46 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.

9. 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							
ostatní							

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

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od akcionáře pana Radima Passera dlouhodobé půjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

11. 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.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31.12.2013 neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz.odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

13. 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 se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů

14. 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 9.207 tis. Kč k 31. 12. 2013.

Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

Společnost nemá k 31. 12. 2013 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

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.

15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012 majetek a závazky peněžní i nepeněžní povahy, které by nebyly vykázány v rozvaze.

16. VÝNOSY

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	9.874	0	9.874	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	423	0
Ostatní provozní výnosy	310	0	100	0
Výnosy celkem	10.184	0	10.397	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je soustředěna na pronájem nemovitostí jednomu odběrateli.

17. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2013 a 2012 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 4 tis. Kč a 4 tis. Kč.

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2013 a 2012 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící 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):

Nejsou evidovány.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
Radim Passer	31.12.2022	170.917	178.310
Celkem		170.917	178.310

Jedná se o dlouhodobé bezúročné půjčky akcionáře do společnosti.

19. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

20. 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 položkou nákladů jsou nákupy služeb ve výši 4.301 tis.Kč v roce 2013 (3.998 tis.Kč v roce 2012) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 7.167 tis.Kč za rok 2013 (7.246 tis.Kč za rok 2012).

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

a) Společnost vykazuje v roce 2013 ztrátu ve výši 2.444 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 28.801 tis.Kč (viz bod 9). Očekává se, že společnost začne v následujících letech realizovat zisk. 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.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 18.4.2014 byli z dozorčí rady odvoláni pan Zbyněk Passer a pan Petr Liebl. Jediným členem (předsedou) dozorčí rady zůstal pan Luboš Reitz.

Sestaveno dne:

9.6.2014

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: