



*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*

Rezidenční park Baarova, 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
Rezidenční park Baarova, a.s.
se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 271 52 766
k 31. 12. 2013

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Rezidenční park Baarova, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Rezidenční park Baarova, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 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 Rezidenční park Baarova, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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 Rezidenční park Baarova, 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

Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že v rámci položky aktiv B. II. 1. Pozemky a B. II. 2. Stavby vykazuje společnost dokončený rezidenční projekt, přičemž převážná část projektu je představována bytovými a nebytovými jednotkami určenými k dalšímu prodeji. Prodej jednotek je vykázán v rámci položky Výkazu zisku a ztráty E. III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

30 -06- 2016

V Praze dne

SP Audit, s.r.o.

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




Ing. Lenka Filipová
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

ROZVAHA

k 31.12.2013

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 27152766

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidenční park Baarova, a.s.

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

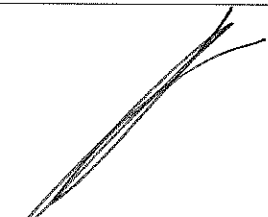
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

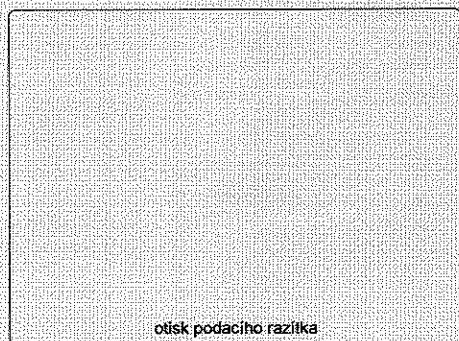
Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+202 560	-8 411	+194 149	+555 645
B.	Dlouhodobý majetek	003	+180 072	-8 411	+171 661	+339 744
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+220	-220	+0	+6
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+220	-220	+0	+6
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+179 852	-8 191	+171 661	+339 738
B.II.1.	Pozemky	014	+24 001		+24 001	+30 536
B.II.2.	Stavby	015	+154 079	-8 018	+146 061	+280 565
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+662	-173	+489	+43
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+1 110		+1 110	+28 594
C.	Oběžná aktiva	031	+22 488		+22 488	+215 804
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+4 615		+4 615	+91 870
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+302		+302	+91 024
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+19		+19	+19
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+2 534		+2 534	+827
C.III.9.	Jiné pohledávky	057	+1 760		+1 760	+0
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+17 873		+17 873	+123 934
C.IV.1.	Peníze	059	+128		+128	+118
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+17 745		+17 745	+123 816
D.I.	Časové rozlišení	063	+0		+0	+97
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+0		+0	+97

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+194 149	+555 645
A.	Vlastní kapitál	002	+42 761	+187 349
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Kapitálové fondy	007	+70 000	+250 000
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	009	+70 000	+250 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	-64 651	-27 485
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	-64 651	-27 485
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+35 412	-37 166
B.	Cizí zdroje	022	+144 362	+335 613
B.I.	Rezervy	023	+181	+1 170
B.I.4.	Ostatní rezervy	027	+181	+1 170
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+139 775	+48 000
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+131 325	+44 400
B.II.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	032	+8 450	+3 600
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+4 406	+67 443
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+1 618	+4 398
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+0	+9 775
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+709	+13 939
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+0	+37 326
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+2 079	+2 005
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	+0	+219 000
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053	+0	+219 000
C.I.	Časové rozlišení	055	+7 026	+32 683
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+7 026	+3 733
C.I.2.	Výnosy příštích období	057	+0	+28 950

Sestaveno dne 23.6.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky.
Právní forma účetní jednotky	
Předmět podnikání:	
realitní činnost	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



k. 31.12.2013

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ: 27152766

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidenční park Baarova, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

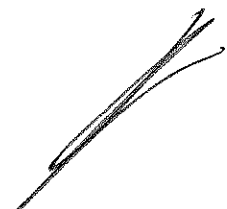
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+89	+64
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+89	+64
B.	Výkonová spotřeba	008	+14 819	+17 776
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+191	+1 596
B.2.	Služby	010	+14 628	+16 180
+	Přidaná hodnota	011	-14 730	-17 712
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	+1 923	+349
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+120	+115
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+224 369	+449 919
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+224 369	+449 919
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+171 576	+452 044
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+171 576	+452 044
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-1 440	+9 639
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+300	+548
H.	Ostatní provozní náklady	027	+138	+3
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+37 613	-29 402
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037	+0	+1 053
X.	Výnosové úroky	042	+9	+65
N.	Nákladové úroky	043	+2 140	+8 607
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+0	+8
O.	Ostatní finanční náklady	045	+70	+283
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-2 201	-7 764
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+35 412	-37 166
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+35 412	-37 166
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+35 412	-37 166

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

Sestaveno dne 23.6.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky.
Právní forma účetní jednotky	
Předmět podnikání:	
realitní činnost Pozn.:	

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3.	ÚČETNÍ METODY.....	4
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	4
	b) Dlouhodobý hmotný majetek	4
	c) Finanční majetek.....	5
	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.....	7
	k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	7
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
	b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	8
5.	POHLEDÁVKY	8
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY.....	8
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	9
8.	OSTATNÍ AKTIVA	9
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	9
10.	REZERVY	10
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	10
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	10
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	11
17.	VÝNOSY.....	11
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	11
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	12
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	12
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	12
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	13
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Rezidenční park Baarova, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 16.6.2004 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 271 52 766. Hlavním předmětem její činnosti je:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 10.3.2014).

Hlavní náplní společnosti je výstavba a prodej rezidenčního bytového projektu v ulici Baarova v Praze 4.

V roce 2013 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 22.4.2013 byl z představenstva odvolán Ing. Jaroslav Spozdil a na jeho místo byl jmenován Ing. Martin Unger. Dne 3.7.2013 by z dozorčí rady odvolán Petr Herman a na jeho místo byl jmenován Tomáš Zimčik.

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:	Ing. Jakub Hlavička
Místopředseda:	--
Člen:	Heda Koubová
Člen:	Tomáš Zimčik

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 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

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

	Počet let (od-do)
Software	3 - 6
Ocenitelná práva	3 - 6

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu.

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.

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby*	15 – 60
Samostatné movité věci	3 - 10

*Samotná stavba bytového projektu není odpisována (po rozdělení na jednotky se tyto prodávají)

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození, neočekávanému snížení tržní ceny

c) Finanční majetek

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

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

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 vyazuje 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 vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

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.

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 nimž věcně i časově souvisejí.

Společnost má v současné době pouze tržby z prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství.

i) Daň z příjmů

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

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

j) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události 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.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2013	220	0	0	0	220
Celkem 2012	220	0	0	0	220

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2013	-214	-6	0	0	0	-220	0	0
Celkem 2012	-141	-73	0	0	0	-214	0	6

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	30.536		6.535		24.001
Stavby	289.034	29 835	164 791		154.079
Samostatné movité věci	101	561			662
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	28.594	5.052		32.536	1.110
Celkem 2013	348.265	35 448	171 326	32.536	179.852
Celkem 2012	600.353	943 882	452 292	743.678	348.265

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Opravné položky	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	0							24.001
Stavby	-8.469				+451		-8 018	146.061
Samostat. movité věci	-58	-115					-173	489
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0						0	1.110
Celkem 2013	-8 527	-115			451		-8 191	171.661
Celkem 2012	-158	-74		174	-8 469		-8.527	339.738

Společnost má vytvořeny opravné položky ke garážovým stáním a sklepům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám, vzhledem k tomu, že účetní hodnota převyšuje předpokládanou prodejní cenu.

5. POHLEDÁVKY

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

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

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.

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)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	250.000			250.000		180.000	70.000
Zákonný rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-23.230		-4.255	-27.485		-37.166	-64.651
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-4.255			-37.166			35.412
Vlastní kapitál celkem	224.515			187.349			42.761

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

V roce 2013 rozhodla valná hromada o snížení ostatních kapitálových fondů ve výši 180.000 tis. Kč a jejich rozdělení mezi akcionáře společnosti.

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

Hospodářský výsledek roku 2011 ve výši -4.255 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši -37.166 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 **+35.412.909,15 Kč** následovně.

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

- 1) 7.082.382 Kč bude převedeno do zákonného rezervního fondu. Celý zůstatek rezervního fondu bude následně využit k pokrytí ztrát z minulých let
- 2) Zbytek ve výši 28.329.527,15 Kč bude celý převeden na účet nerozděleného zisku a následně celý využit k pokrytí ztrát 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	0			1.170			181

Společnost v letech 2011,2012 a 2013 tvořila rezervy na zaplacení daně z převodu nemovitých věcí.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od dlouhodobé půjčky od akcionářů i od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. 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. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost v průběhu roku 2013 splatila veškeré závazky vůči bance a k 31.12.2013 neneviduje žádný zůstatek bankovního úvěru. Společnost eviduje pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz.odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Pro účely zpřesnění výpočtu nákladové ceny bytu byly některé výdaje přesunuty do

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

období, které se tohoto výpočtu týká. Jedná se o faktury vztahující se k výstavbě a dokončení bytového projektu.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2013 účtováno.

15. 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 5.730 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 a opravným položkám k dlouhodobému majetku nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

16. 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.

17. VÝNOSY

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

	2013		2012	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej nemovitých věcí	224.369	0	449.919	0
Jiné výnosy	89	0	612	0
Smluvní pokuty a úroky	300	0	0	
Finanční výnosy	0	0	1.119	
Výnosy celkem	224.758	0	451.650	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je pochází z prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství různým zájemcům.

18. 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.

19. 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):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP-úrok	Splatný s jistinou nebo zvlášť		9.775

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	1.300	0
PASSERINVEST GROUP-úroky	31.12.2022	9.775	0
Radim Passer	31.12.2022	110.500	40.800
Ing. Jan Malík	31.12.2022	6.500	2.400
Marie Passerová	31.12.2022	6.500	2.400
Zbyněk Passer	31.12.2022	3.250	1.200
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	1.950	720
Petr Herman		0	480
Celkem		139.775	48.000

20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

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

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	40	40
Celkem	40	40

Převážná část nákladů vstupovala až do kolaudace do pořizovací ceny projektu.

Jiné vybrané významné položky nákladů:

Služby	2013	2012
Propagace a reklama	1.048	2.287
Řízení projektu (poradenství)	4.038	74
Zprostředkovatelské služby	7.381	9.092
Nákladová cena bytů (a příslušenství)	171.576	452.044
Celkem	184.043	463.497

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2013 zisk ve výši 35.412 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 42.761 tis. Kč (viz bod 9). 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.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 10.3.2014 byli z dozorčí rady odvoláni Heda Koubová a Ing. Jakub Hlavička. Jediným členem (předsedou) dozorčí rady zůstává pan Tomáš Zimčík.

Sestaveno dne:

23.6.2014

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

