



*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. 2014
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2014
- 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. 2014

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. 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2014 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.

Odповідnost 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.

Odповідnost 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 a pasiv společnosti BB C – Building G, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že k datu 31. 12. 2014 cizí zdroje společnosti spolu s časovým rozlišením pasiv přesáhly hodnotu jejích aktiv a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši -76.736 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na čl. 23 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky.

26 -06- 2015

V Praze dne

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 4

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BB C - Building G, a.s.

v tisících Kč

iČ	2	7	3	8	9	1	8	9
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+342 513	-9 463	+333 050	+292 692
B.	Dlouhodobý majetek	003	+282 355	-9 463	+272 892	+250 289
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+544	-157	+387	+346
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+544	-157	+387	+346
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+281 811	-9 306	+272 505	+249 943
B.II.1.	Pozemky	014	+8 495		+8 495	+8 495
B.II.2.	Stavby	015	+253 632	-6 191	+247 441	+223 397
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+19 684	-3 115	+16 569	+16 551
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				+1 500
C.	Oběžná aktiva	031	+60 054		+60 054	+42 307
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+9 808		+9 808	+1 353
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+306		+306	+114
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+157		+157	+1 239
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+101		+101	
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	+9 244		+9 244	
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+50 246		+50 246	+40 954
C.IV.1.	Peníze	059	+10		+10	+21
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+50 236		+50 236	+40 933
D.I.	Časové rozlišení	063	+104		+104	+96
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+104		+104	+96

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+333 050	+292 692
A.	Vlastní kapitál	002	-76 736	-56 346
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	-58 346	-25 585
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	-58 346	-25 585
A. V. 1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-20 390	-32 761
B.	Cizí zdroje	022	+409 398	+348 351
B. II.	Dlouhodobé závazky	028	+178 575	+176 343
B. II. 2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+167 840	+167 481
B. II. 4.	Závazky ke společníkům	032	+8 862	+8 862
B. II. 9.	Jiné závazky	037	+1 873	
B. III.	Krátkodobé závazky	039	+30 752	+23 663
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+4 982	+5 070
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+2 899	+1
B. III. 11.	Jiné závazky	050	+22 871	+18 592
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	+200 071	+148 345
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	+195 530	+148 345
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053	+4 541	
C. I.	Časové rozlišení	055	+388	+687
C. I. 1.	Výdaje příštích období	056	+388	+687

Sestaveno dne: 9.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, pozná
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 4
 Od: 1.1.2014 Do: 31.12.2014

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

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+16 726	+88
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+16 726	+88
B.	Výkonová spotřeba	008	+19 933	+8 171
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+2 449	+313
B.2.	Služby	010	+17 484	+7 858
+	Přidaná hodnota	011	-3 207	-8 083
C.	Osobní náklady součet	012	+5	+9
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+5	+8
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015		+1
D.	Daně a poplatky	017	+32	+19
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+7 128	+2 335
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+25	
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+25	
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+25	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+25	
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+390	
H.	Ostatní provozní náklady	027	+2	+3
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	-9 984	-10 449
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	+4 280	+18 592
N.	Nákladové úroky	043	+5 915	+3 074
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+448	+24
O.	Ostatní finanční náklady	045	+659	+670
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-10 406	-22 312
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-20 390	-32 761
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-20 390	-32 761
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-20 390	-32 761

Sestaveno dne: 9.6.2015

Právní forma účetní jednotky: **akciová společnost**

Předmět podnikání:

Pozn.:

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznání

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

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

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	6
c)	Finanční majetek	6
d)	Pohledávky	6
e)	Deriváty	7
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	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	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	16

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI16

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 (vymazáno 7.3.2014)

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 4.3.2014 byli z dozorčí rady odvoláni Ing. Jakub Hlavička a Ing. Ondřej Plocek. Na jejich místo byl jmenován Tomáš Zimčík, jako jediný člen dozorčí rady. Téhož dne byl upraven způsob jednání za společnost. Nový způsob jednání: Za společnost jedná a podepisuje předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně. Všechny tyto skutečnosti byly zapsány do OR dne 7.3.2014.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

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 2014:

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

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík
Místopředseda:	--

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 2014 a 2013.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 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 2014 a 2013 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.

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
Samostat.movité věci	2 – 15

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 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) 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 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.

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 významné 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	377	167	0	0	544
Celkem 2014	377	167	0	0	544
Celkem 2013	0	377	0	0	377

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	-31	-126	0	0	0	-157	0	387
Celkem 2013	-31	-126	0	0	0	-157	0	387
Celkem 2012	0	-31	0	0	0	-31	0	346

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	224.932	28.670	0	0	253.632
Samostatné movité věci a soubory	17.319	2.390	25	0	19.684
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	70.468	70.468	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1.500	0	1.500	0	0
Celkem 2014	252.246	101.528	71.993	0	281.811
Celkem 2013	194.503	553.097	0	495.354	252.246

Nejvýznamnějším přírůstkem stálých aktiv jsou stavení práce probíhající v budově G. Jedná se především o vnitřní vestavbu kanceláří a dále dokončení prostor v okolí budovy dle stavebního povolení. Budova byla zkolaudována dne 26.9.2013.

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								8.495
Stavby	-1.535	-4.656				-6.191		247.441
Samost.movité věci	-768	-2.372			25	-3.115		16.569
Nedokončený dlouh.majetek	0	0				0		0
Poskytnuté zálohy	0	0			0	0		0
Celkem 2014	2.303	-7.028			25	-9.306		272.505
Celkem 2013	0	-2.303				-2.303		249.943

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

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

Dohadné účty aktivní – společnost zde eviduje pohledávku za nájemci budovy, v rámci odhadu vyúčtování služeb za rok 2014, ve výši 3.303 tis.Kč k 31.12.2014 (0 Kč k 31.12.2013). Dále je zde časové rozlišení vyfakturovaného nájemného dle směrnice Národní účetní rady č.17, kterou se nájemné rozpočítává rovnoměrně na celou dobu nájmu – k 31.12.2014 ve výši 5.941 tis.Kč (k 31.12.2013 – 0 tis.Kč).

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31.12.2014 a 2013 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 31.12.2014 (ani 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. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2014
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	-20.496		-5.089	-25.585		-32.761	-58.346
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-5.089			-32.761			-20.390
Vlastní kapitál celkem	-23.585			-56.346			-76.736

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

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28.6.2013 a 30.6.2014 bylo schváleno níže výše uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2012 a 2013.

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

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši –32.761 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 2014 ve výši -20.390.175,96 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2012, 2013 a 2014 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014
zákonné	0			0			0
ostatní							

Společnost v letech 2012, 2013 a 2014 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. 2014 a 31. 12. 2013 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2014 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 31.12.2014 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		2014		
		Reálná hodnota Kladná	Reálná hodnota Záporná	Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota Kladná	Reálná hodnota Záporná
Měnové kontrakty - FX FW	9.500		-18.592	9.500	0	-22.871
Deriváty k obchodování celkem	9.500		-18.592	9.500	0	-22.871

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31.12.2014 (31.12.2013) 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		31.12.2014	
				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	200.071
Celkem			9.500	0	148.345	0	200.071
Splátka v následujícím roce			0	0	0		4.541
Splátky v dalších letech					148.345		195.530

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2015, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2014.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2014 ani 2013 účtováno.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2010 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2010 - 2014, která nebyla v účetní závěrce roku 2014 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 61.941 tis. Kč k 31. 12. 2014.

Společnost nemá k 31. 12. 2014 žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

V roce 2014 činil rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku 3.987 tis.Kč Kč a současně společnost eviduje daňovou ztrátu ve výši 60.186 tis.Kč Kč. O vzniklé odložené pohledávce ve výši 10.679 tis.Kč společnost s ohledem na účetní zásadu opatrnosti neúčtuje.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 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		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Výnosy z pronájmu	88	0	16.726	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	25	0
Ostatní provoz.výnosy	0	0	390	0
Ostatní finanč.výnosy	24	0	448	0
Výnosy celkem	112	0	17.589	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na několik klíčových zákazníka působících v odvětví potravinářské výroby a služeb.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 5 tis. Kč a 8 tis. Kč.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2014 a 2013 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 31.12.2014 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PASSERINVEST GROUP-úrok	Splatný s jistinou nebo zvlášť	0	0

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12.2014 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PASSERINVEST GROUP-úvěr	31.12.2022	34.356	34.715
PASSERINVEST GROUP-úrok	31.12.2022	7.018	7.018
Radim Passer	31.12.2022	115.882	115.882
Ing. Jan Malík	31.12.2022	6.817	6.817
Marie Passerová	31.12.2022	6.817	6.817
Zbyněk Passer	31.12.2022	3.408	3.408
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	2.045	2.045
Celkem		176.343	176.702

21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2014 a 2013 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	2014
Povinný audit účetní závěrky	30	40
Celkem	30	40

Vybrané významné položky nákladů k 31. 12.2014 (v tis. Kč):

Náklad	2013	2014
Projektové řízení	3.000	9.036
Propagace a reklama	638	163
Zprostředk.pronájmu ploch	526	2.628
Správní služby	916	4.953
Úroky	3.074	5.915
Celkem	8.154	22.695

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 20.390 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 76.736 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. Rok 2014 je prvním rokem, kdy společnost inkasovala příjmy z pronájmu kancelářských prostor. Koncem roku 2014/začátkem 2015 byly nasmlouváni další nájemci nebytových prostor – tržby z nájmu budou postupně růst a ztráty budou klesat. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Očekává se, že společnost začne hospodařit se ziskem počínaje roky 2015 – 2016. Účetní závěrka k 31. prosinci 2014 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 významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

9.6.2015

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

