



*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*

Karolína Development 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
Karolína Development a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 274 48 711
k 31. 12. 2014

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Karolína Development a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Karolína Development 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 Karolína Development a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Karolína 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 a pasiv společnosti Karolína Development 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 jejich aktiv o 1 788 tis. Kč a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 1 788 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na bod 9 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky.

V Praze dne - 9 -04- 2015

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

v tisících Kč

IČ	2	7	4	4	8	7	1	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Karolina Development, 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.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+84		+84	+46
C.	Oběžná aktiva	031	+84		+84	+46
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+84		+84	+46
C.IV.1.	Peníze	059	+1		+1	+1
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+83		+83	+45

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+84	+46
A.	Vlastní kapitál	002	-1 788	-1 696
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	-3 696	-3 633
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	-3 696	-3 633
A.V.1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-92	-63
A.V.2	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	021a		
B.	Cizí zdroje	022	+1 872	+1 742
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+1 872	+1 742
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+1 872	+1 742

Sestaveno dne: 25.3.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
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 4 4 8 7 1 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Karolina Development, 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
B.	Výkonová spotřeba	008	+82	+28
B.2.	Služby	010	+82	+28
+	Přidaná hodnota	011	-82	-28
C.	Osobní náklady součet	012	+6	+9
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+6	+8
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015		+1
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	-88	-37
N.	Nákladové úroky	043		+22
O.	Ostatní finanční náklady	045	+4	+4
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-4	-26
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-92	-63
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-92	-63
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-92	-63

Sestaveno dne: 25.3.2015


Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka

Právní forma **akciová společnost**

účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Pozn.:



Účetní jednotka Karolína Development a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4
3.	ÚČETNÍ METODY.....	4
	a) Finanční majetek.....	4
	b) Pohledávky.....	4
	c) Vlastní kapitál.....	4
	d) Cizí zdroje.....	4
	e) Devizové operace.....	5
	f) Použití odhadů.....	5
	g) Účtování výnosů a nákladů.....	5
	h) Daň z příjmů.....	5
	i) Následné události.....	5
4.	POHLEDÁVKY.....	6
5.	Závazky za spřízněnými osobami.....	6
6.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	6
7.	DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	8
8.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	8
9.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ.....	8
10.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI.....	9

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Karolína Development, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 26. 4. 2006 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 274 48 711. Hlavním předmětem její činnosti je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

V roce 2014 byly provedeny následující změny v zápisu do obchodního rejstříku:

Dne 4. 3. 2014 byl z funkce předsedy dozorčí rady odvolán Martin Unger a na jeho místo byl zvolen člen dozorčí rady Tomáš Zimčík. Dále byl odvolán člen představenstva Ondřej Plocek. Současně byl z funkce člena dozorčí rady odvolán Jakub Hlavička a Petr Dobuš.

Byl zapsán nový předmět podnikání – Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Došlo ke změně způsobu jednání za společnost. Nově jedná a podepisuje předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně.

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle §777 odst. 5.

Tyto skutečnosti byly do obchodního rejstříku zapsány dne 17. 3. 2014

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer 85 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Člen:	Vladimír Klouda
Člen:	Martin Unger

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Společnost má následující organizační strukturu:

Ve společnosti vykonává rozhodující činnosti předseda představenstva společnosti. Společnost nemá zaměstnance, pouze externí spolupracovníky.

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

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) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech, cenné papíry k obchodování, dluhové cenné papíry se splatností do 1 roku držené do splatnosti, vlastní akcie, vlastní obchodní podíly, vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

b) 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.

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.

c) 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.

d) 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.

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

e) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku, a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku s výjimkou dlouhodobého finančního majetku.

f) 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.

g) Účtování výnosů a nákladů

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

h) 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.

i) 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.

Účetní jednotka Karolína Development a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

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.

4. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 pohledávky po lhůtě splatnosti více než 180 dní činily 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

5. ZÁVAZKY ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Společnost eviduje k 31.12. na účtu 479001 přijaté půjčky od spřízněných osob v následující výši (tis.Kč):

Věřitel	2014	2013
PASSERINVEST GROUP, a.s. – úvěr	1.590	1.460
PASSERINVEST GROUP, a.s. – úrok z úvěru	282	282
Celkem	1.872	1.742

6. 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 (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-3.504	-129		-3.633	-63		-3.696
Jiný výsledek hospodaření minulých let							
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-129			-63			-92
Vlastní kapitál	-1.633			-1.696			-1.788

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, ve jmenovité hodnotě 10 tis.Kč.

Účetní jednotka Karolína Development a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 30. 6. 2014 a 28. 6. 2013 bylo schváleno níže uvedené *rozdělení hospodářského výsledku* za rok 2013 a 2012.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši -63 tis.Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši -129 tis.Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě, aby hospodářský výsledek roku 2014 ve výši **-92.012 Kč** byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

7. 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 265 tis. Kč k 31. 12. 2014.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2014		2013	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku				
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám				
OP k zásobám				
OP k dlouhodobému majetku				
Rezervy				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let	50		41	
Celkem	50		41	
Netto	50		41	

Z důvodu opatrnosti společnost nezaúčtovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 50 tis. Kč.

8. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 6 tis. Kč a 9 tis. Kč.

9. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 92 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 1.788 tis. Kč (viz bod 5.). Společnost je ve fázi budování projektu, která bude ještě několik let trvat. Po tuto dobu bude společnost stále vykazovat mírnou ztrátu. Vedení společnosti ale deklaruje, že zisk z budoucího projektu ztráty vzniklé v minulých letech zcela pokryje.

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.

10. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným podstatným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

25.3.2015

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

