



*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*

New Karolina Office 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
New Karolina Office Development, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 279 59 996
k 31. 12. 2014

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti New Karolina Office Development, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 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 New Karolina Office Development, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorскими 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 New Karolina Office 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.

V Praze dne 26 -06- 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	9	5	9	9	6
----	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

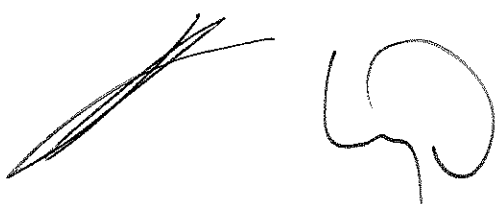
**New Karolina Office
Development, a.s.**

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

**Želetavská 1525/1
Praha 4
140 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+971 484	-62 119	+909 365	+780 395
B.	Dlouhodobý majetek	003	+850 370	-62 119	+788 251	+708 668
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+834	-600	+234	+481
B.I.3.	Software	007	+652	-431	+221	+438
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+182	-169	+13	+43
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+849 536	-61 519	+788 017	+708 187
B.II.1.	Pozemky	014	+45 346		+45 346	+45 346
B.II.2.	Stavby	015	+742 711	-36 133	+706 578	+622 748
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+61 381	-25 386	+35 995	+40 093
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+98		+98	
C.	Oběžná aktiva	031	+111 198		+111 198	+71 275
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+20 630		+20 630	
C.II.6.	Dohadné účty aktivní	045	+20 630		+20 630	
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+1 860		+1 860	+3 078
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+347		+347	+1 108
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+363		+363	+496
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	+1 150		+1 150	+1 474
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+88 708		+88 708	+68 197
C.IV.1.	Peníze	059	+14		+14	+5
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+88 694		+88 694	+68 192
D.I.	Časové rozlišení	063	+9 916		+9 916	+452
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+3 998		+3 998	+55
D.I.3.	Příjmy příštích období	066	+5 918		+5 918	+397

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+909 365	+780 395
A.	Vlastní kapitál	002	+239 356	+278 411
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Kapitálové fondy	007	+447 913	+447 913
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	009	+447 913	+447 913
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	-171 502	-83 127
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	-171 502	-83 127
A.V.1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-39 055	-88 375
B.	Cizí zdroje	022	+662 457	+500 017
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+9 902	+3 055
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	033	+9 902	+3 055
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+154 549	+118 382
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+21 004	+4 884
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+30 943	+35 087
B.III.3.	Závazky - podstatný vliv	042	+22 109	+25 437
B.III.4.	Závazky ke společníkům	043	+1 531	+1 531
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+8 881	+666
B.III.11.	Jiné závazky	050	+70 081	+50 777
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	+498 006	+378 580
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	+480 699	+378 580
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053	+17 307	
C.I.	Časové rozlišení	055	+7 552	+1 967
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+7 552	+1 857
C.I.2.	Výnosy příštích období	057		+110

Sestaveno dne: 25.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznár
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 9 5 9 9 9 6

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

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

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

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+44 316	+4 319
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+44 316	+4 319
B.	Výkonová spotřeba	008	+18 532	+10 336
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+7 163	+2 002
B.2.	Služby	010	+11 369	+8 334
+	Přidaná hodnota	011	+25 784	-6 017
C.	Osobní náklady součet	012	+8	+8
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+7	+7
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+1	+1
D.	Daně a poplatky	017	+123	+52
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+26 998	+24 399
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+63	+34
H.	Ostatní provozní náklady	027	+50	+62
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	-1 332	-30 504
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039		+184
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	+19 304	+46 107
X.	Výnosové úroky	042	+7	+1
N.	Nákladové úroky	043	+16 553	+8 750
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+272	+234
O.	Ostatní finanční náklady	045	+2 145	+3 433
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-37 723	-57 871
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-39 055	-88 375
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-39 055	-88 375
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-39 055	-88 375

Sestaveno dne: **25.6.2015**

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

Právní forma **akciová společnost**
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Pozn.:



Účetní jednotka New Karolina Office Development, 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	8
i)	Účtování výnosů a nákladů	8
j)	Daň z příjmů.....	8
k)	Následné události.....	8
l)	Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	8
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	9
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	9
b)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	9
c)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	10
5.	POHLEDÁVKY	10
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY.....	10
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	10
8.	OSTATNÍ AKTIVA.....	10
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	11
10.	REZERVY	12
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	12
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	12
13.	DERIVÁTY	12
14.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	13
15.	OSTATNÍ PASIVA.....	13
16.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	13
17.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	13
18.	VÝNOSY.....	14
19.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	14
20.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	14
21.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	14
22.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	15
23.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	15

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 15

1. POPIS SPOLEČNOSTI

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

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Byl vymazán předmět podnikání „pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor“. Dále byly zapsány předměty činnosti:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Dne 11.6.2014 byl z dozorčí rady odvolán Ing. Kamil Ganzar a na jeho místo byl jmenován pan Vojtěch Slepánek. Všechny výše uvedené změny byly do OR zapsány dne 27.6.2014.

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 k 31.12.2014 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- společnost PST – Project E, a.s. (IČ: 28197003) - 51,80 %
- společnost GEMO OLOMOUC, spol s r.o. (IČ: 136 42 464) - 41,60 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Místopředseda:	Ing. Jaromír Uhýrek
Člen:	Ing. Arch. Luboš Kočí
Člen:	--

Dozorčí rada	
Předseda:	Ondřej Plocek
Místopředseda:	Vojtěch Slepánek
Člen:	Ronald Gerben Edgar Dasbach
Člen:	--

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60
	Počet let (od-do)
Stroje, přístroje a zařízení	3 - 10
Inventář	3 - 10

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) neneviduje.

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 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 významné tržby pouze z pronájmu pozemků a budovy.

j) Daň z příjmů

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

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

k) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	652				652
Ostatní dlouhodobý NM	182				182
Celkem 2014	834	0	0	0	834
Celkem 2013	823	11	0	0	834

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-214	-217				-431		221
Ostatní dlouhod. NM	-139	-30				-169		13
Celkem 2014	-353	-247				-600		234
Celkem 2013	-109	-244				-353		481

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	45.346				45.346
Stavby	643.080	99.631			742.711
Stroje, přístroje a zařízení	54.529	6.852			61.381
Dopravní prostředky					
Inventář					
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	213.132		213.034	98
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Celkem 2014	742.955	319.615	0	213.034	849.536
Celkem 2013	731.235	35.208	0	23.489	742.955

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								45.346
Stavby	-20.332	-15.801				-36.133		706.578
Samost.movité věci	-14.436	-10.950				-25.386		35.995
Nedokončený dlouh.majetek								98
Poskytnuté zálohy								
Celkem 2014	-34.768	-26.751				-61.519		788.017
Celkem 2013	-10.612	-24.156				-34.768		708.187

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 k 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

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. Společnost eviduje na těchto účtech k 31.12.2014 především časové rozlišení provozních nákladů a časové rozlišení nákladů na zprostředkování pronájmu nebytových prostor v budově.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Významnější částkou je vyúčtování služeb spojených s nájmem (5.918 tis.Kč). Ostatní částky jsou nevýznamné.

Dohadné účty aktivní rozdělují výnosy z nájmného do dvou a více po sobě jdoucích účetních období. Nejvýznamnější položku na tomto účtu tvoří časová rozlišení nájmného dle nájmních smluv. Jedná se o časové rozlišení dle doporučení interpretace Národní účetní rady I –17 - Pobídky v nájmních vztazích. Tržby z nájmného jsou rovnoměrně rozděleny na celou dobu nájmu dle nájmní smlouvy. Stav tohoto účtu byl k 31. 12. 2014 - 21.780 tis. Kč (pro účely vykazování rozděleno na krátkodobou ve výši 1.150 tis. Kč a dlouhodobou část ve výši 20.630 tis. Kč). Stav tohoto účtu k 31. 12. 2013 byl 1.474 tis. Kč.

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 (ks)	2000			2000			2000
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	447.913			447.913			447.913*
Rozdíly z přecenění majetku a závazků							
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond	227		227	0			0
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	1.465		84.592	-83.127		88.375	-171.502
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-84.819			-88.375			-39.055
Vlastní kapitál	366.786			278.411			239.356

*Ostatní kapitálové fondy vznikly kapitalizací půjček jednotlivých akcionářů.

PST – Project E, a.s. 223.956 tis.Kč

GEMO OLOMOUC, s.r.o. 186.331 tis.Kč

Multi Veste 180 B.V. 37.625 tis.Kč

Základní kapitál společnosti se skládá z 2000 kusů listinných akcií na jméno.

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

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

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši -88.375 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 - **39.054.571,33 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 eviduje v rozvaze kauce složené nájemci jako ručení za úhradu 3 měsíců nájemného a s ním spojených služeb.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Kromě běžných obchodních závazků eviduje společnost k 31. 12. 2014 (31. 12. 2013) závazky z titulu půjček ke svým akcionářům. Bližší informace budou následovat níže v odstavci „Informace o spřízněných osobách“.

K 31. 12. 2014 (31. 12. 2013) neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech, které určila jako deriváty k obchodování. K 31.12.2014 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány 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		Smluvní/ Nominální (EUR)	2014	
		Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
Měnové kontrakty (FWD)	22.198		-43.454	22.198		-52.415
Úrokový kontrakt (IRS)	22.198		-7.323	22.198		-17.666
Deriváty celkem			-50.777			-70.081

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		2014	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		PRIBOR +marže	22.198		378.580	22.198	498.006
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem			22.198	0	378.580	22.198	498.006
Splátka v následujícím roce			0	0	0		17.307
Splátky v dalších letech					378.580		480.699

Společnost ručí za přijatý úvěr od Raiffeisen bank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

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. Jedná se jednak o běžné provozní služby a dále o stavební práce probíhající na vnitřní vestavbě.

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 167.534 tis. Kč k 31. 12. 2014.

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

Společnost v roce 2014 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 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 Raiffeisen bank běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení vlastními akciemi, ručení nemovitostmi, vinkulací nájemních smluv, pojistného a dalšími instrumenty.

18. VÝNOSY

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

	2013		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nebyt.prostor	4.319	0	44.316	0
Ostatní provoz.výnosy	34	0	63	0
Výnosy z přecenění derivátů	184	0	0	0
Výnosové úroky	1	0	7	0
Ostatní finanční výnosy	234	0	272	0
Výnosy celkem	4.772	0	44.658	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na více nájemců podnikajících v různých odvětvích služeb i výroby.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 7 tis. Kč a 7 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.příslušného roku (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2014
PST – Project E, a.s.	dle obsazenosti budovy	35.087	30.943
GEMO OLOMOUC, s.r.o.	dle obsazenosti budovy	25.437	22.109
Multi Veste 180 BV	dle obsazenosti budovy	1.531	1.531
Celkem		62.055	54.583

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	30
Celkem	30	30

Vybrané významnější položky nákladů:	2013	2014
Správa budovy (režie)	3.900 tis.Kč	4.936 tis.Kč
Marketing	1.219 tis.Kč	729 tis.Kč
Odborné poradenství	1.875 tis.Kč	1.975 tis.Kč
Úroky z úvěru	8.750 tis.Kč	16.533 tis.Kč

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 39.055 tis. Kč, ale zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 239.356 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Budova byla zkolaudována v roce 2012 a významná část prostor byla již pronajata. 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:

25.6.2015

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

J. UHÝREK



