



*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](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)*

## **Office Park Roztyly, 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

### **Office Park Roztyly, a.s.**

se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČ: 274 52 751

k 31. 12. 2014

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Office Park Roztyly, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Office Park Roztyly, 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 Office Park Roztyly, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

#### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti Office Park Roztyly, 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 Office Park Roztyly, 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 57 950 tis. Kč a společnost vykázala zápornou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 57 950 tis. Kč. V této souvislosti upozorňujeme na bod 22 přílohy k účetní závěrce, kde je uvedeno vyhodnocení tohoto stavu provedené vedením účetní jednotky.

22 -06- 2015

V Praze dne .....



*SP Audit, s.r.o.*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Zdeněk Šimon'.

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

Ing. Zdeněk Šimon  
auditor  
číslo auditorského oprávnění: 2265

# ROZVAHA

k. 31.12.2014

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Office Park Roztyly, a.s.

v tisících Kč

ič	2	7	4	5	2	7	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

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	+188 120	-618	+187 502	+185 456
B.	Dlouhodobý majetek	003	+187 173	-618	+186 555	+182 824
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+187 173	-618	+186 555	+182 824
B.II.1.	Pozemky	014	+114 395		+114 395	+114 395
B.II.2.	Stavby	015	+1 410	-441	+969	+1 022
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+177	-177	+0	+0
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+71 191		+71 191	+67 407
C.	Oběžná aktiva	031	+947		+947	+2 618
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+332		+332	+217
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+78		+78	
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+254		+254	+217
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+615		+615	+2 401
C.IV.1.	Peníze	059	+40		+40	+40
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+575		+575	+2 361
D.I.	Časové rozlišení	063				+14
D.I.1.	Náklady příštích období	064				+14

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	<b>+187 502</b>	<b>+185 456</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>-57 950</b>	<b>-55 205</b>
A. I.	Základní kapitál	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	<b>-57 204</b>	<b>-54 101</b>
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	<b>-57 204</b>	<b>-54 101</b>
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	<b>-2 746</b>	<b>-3 104</b>
B.	Cizí zdroje	022	<b>+245 452</b>	<b>+240 661</b>
B. I.	Rezervy	023	<b>+2 750</b>	
B. I. 4.	Ostatní rezervy	027	<b>+2 750</b>	
B. II.	Dlouhodobé závazky	028	<b>+242 285</b>	<b>+240 285</b>
B. II. 2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	<b>+242 090</b>	<b>+240 090</b>
B. II. 4.	Závazky ke společníkům	032	<b>+195</b>	<b>+195</b>
B. III.	Krátkodobé závazky	039	<b>+417</b>	<b>+376</b>
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	040	<b>+417</b>	<b>+376</b>

Sestaveno dne: <b>12.5.2015</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, pozná:
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	
Předmět podnikání: <b>realitní činnost</b>	
Pozn.:	



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Office Park Roztyly, a.s.**

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 4

Od: 1.1.2014 Do: 31.12.2014

v tisících Kč

iČ 2 7 4 5 2 7 5 1

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liš-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	+261	+256
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+261	+256
B.	Výkonová spotřeba	008	+181	+1 192
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009		+13
B.2.	Služby	010	+181	+1 179
+	Přidaná hodnota	011	+80	-936
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
D.	Daně a poplatky	017	+12	+12
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+52	+444
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	+2 750	
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	-2 740	-1 401
N.	Nákladové úroky	043		+1 698
O.	Ostatní finanční náklady	045	+6	+5
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-6	-1 703
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-2 746	-3 104
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-2 746	-3 104
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-2 746	-3 104

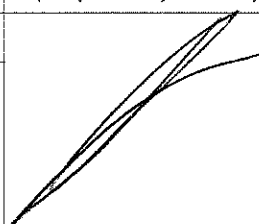
Sestaveno dne: 12.5.2015

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

Právní forma **akciová společnost**  
účetní jednotky:

Předmět podnikání:  
**realitní činnost**

Pozn.:



**Účetní jednotka Office Park Roztyly, 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) Dlouhodobý nehmotný majetek .....	4
b) Dlouhodobý hmotný majetek .....	4
c) Finanční majetek .....	5
d) Pohledávky .....	5
e) Vlastní kapitál .....	6
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
c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	8
5. POHLEDÁVKY .....	8
6. OPRAVNÉ POLOŽKY .....	9
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 .....	11
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 .....	12
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI .....	13



## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

**Office Park Roztyly, a.s.** (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 4. 5. 2006 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 27452751. Hlavním předmětem 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 (od 6.3.2014)

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 4.3.2014 byli z dozorčí rady odvoláni pánové Jakub Hlavička, Petr Doboš a Tomáš Karč. Na jejich místo byl jmenován pan Tomáš Zimčík. Tyto skutečnosti byly do OR zapsány dne 6.3.2014.

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 2013:

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

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík
Místopředseda:	---
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*

Společnost v roce 2014 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31.12.2014 nevlastní.

### b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

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

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

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60

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

### **c) Finanční majetek**

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti.

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

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

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

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

### **d) Pohledávky**

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

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

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

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

### **e) Vlastní kapitál**

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

### **f) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

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

### **g) Použití odhadů**

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

### **h) Účtování výnosů a nákladů**

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

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

### **i) Daň z příjmů**

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

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

### ***j) Následné události***

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

## **4. DLOUHODOBÝ MAJETEK**

### ***a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)***

#### ***POŘIZOVACÍ CENA***

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2014	0	0	0	0	0
Celkem 2013	0	0	0	0	0

#### ***OPRÁVKY***

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2014	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2013	0	0	0	0	0	0	0	0

## b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	114.395				114.395
Stavby	1.410				1.410
Inventář	177				177
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	67.407	3.784			71.191
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
<b>Celkem 2014</b>	<b>183.389</b>	<b>3.784</b>			<b>187.173</b>
<b>Celkem 2013</b>	<b>188.147</b>	<b>39.812</b>	<b>44.570</b>		<b>183.389</b>

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								114.395
Stavby	-388	-53				-441		969
Inventář	-177					-177		0
Nedokončený dlouh.majetek								71.191
<b>Celkem 2014</b>	<b>-565</b>	<b>-53</b>				<b>-618</b>		<b>186.555</b>
<b>Celkem 2013</b>	<b>-10.545</b>	<b>-444</b>	<b>44.570</b>		<b>-34.096</b>	<b>-3.018</b>		<b>182.824</b>

## c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost k 31.12.2014 (k 31.12.2013) žádný finanční majetek nevlastnila, ani žádný v průběhu sledovaného období nepořídila.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost k 31.12.2014 neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31.12.2014 žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2014 a 2014 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Společnost neměla k 31.12.2014 (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							
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-45.524		-8.577	-54.101		-3.104	-57.204
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-8.577			-3.104			-2.746
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-52.101</b>			<b>-55.205</b>			<b>-57.950</b>

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů kmenových akcií v listinné podobě na jméno.

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

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –8.577 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši –3.104 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 **-2.746.178,23 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	2.750		2.750
ostatní							

Společnost v letech 2012,2013 netvořila žádné rezervy. V roce 2014 byla vytvořena rezerva ve výši 2.750 tis.Kč. Jedná se o rezervu na případnou smluvní pokutu v případě odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí na nákup pozemku v katastru Praha – Chodov (územní část Roztyly). Uzavření finální kupní smlouvy je závislé na schválení územního plánu Hl.m. Prahy.

## 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. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31.12.2014 neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz.odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)



## 14. 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. V roce 2014 nebylo o těchto pasivech účtováno.

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

## 15. 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 10.864 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.

## 16. 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.

## 17. VÝNOSY

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

	2013		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	256	0	261	0
Výnosy celkem	256	0	261	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví reklamy.

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 6 tis. Kč a 8 tis. Kč.

## 19. 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“.

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	237.315	239.315
Radim Passer	31.12.2022	2.550	2.550
Ing. Jan Malík	31.12.2022	150	150
Marie Passerová	31.12.2022	150	150
Zbyněk Passer	31.12.2022	75	75
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	45	45
Celkem		240.285	242.285

## 20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2014 a 2013 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	2014
Povinný audit účetní závěrky	20	20
Celkem	20	20

Jedinou významnější položkou nákladů (kromě rezervy viz.odst.10) jsou odpisy hmotného majetku ve výši 52 tis.Kč za rok 2013 (444 tis.Kč za rok 2013) a dále režie (péče o pozemky) – 133 tis. Kč v roce 2014 (110 tis.Kč v 2013).

## 22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 2.746 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 57.950 tis. Kč (viz bod 9). Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se 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. Očekává se, že společnost začne s výstavbou projektu kancelářské

budovy okolo roku 2017 a v následujících letech začne realizovat zisk. 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.

### **23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI**

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne:

12.5.2015

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

