



*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*

PASSERINVEST GROUP, 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
PASSERINVEST GROUP, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2014

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PASSERINVEST GROUP, 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 PASSERINVEST GROUP, 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 31.12.2014

v tisících Kč

IČ	2	6	1	1	8	9	6	3
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PASSERINVEST GROUP

a.s.

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

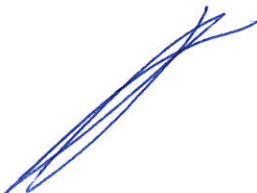
Želetavská 1525/1

Praha 4 - Michle

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+1 654 156	-23 584	+1 630 572	+1 066 025
B.	Dlouhodobý majetek	003	+1 014 103	-22 818	+991 285	+676 629
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+3 502	-1 220	+2 282	+1 223
B.I.3.	Software	007	+950	-432	+518	+0
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+2 552	-788	+1 764	+1 223
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+26 623	-21 598	+5 025	+7 175
B.II.2.	Stavby	015	+418	-203	+215	+268
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+25 772	-21 395	+4 377	+5 404
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	+433		+433	+433
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+0		+0	+1 070
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	+983 978		+983 978	+668 231
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	+101 753		+101 753	+12 588
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	+0		+0	+20
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	+8 000		+8 000	+8 000
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	+873 725		+873 725	+647 623
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	+500		+500	+0
C.	Oběžná aktiva	031	+624 238	-766	+623 472	+386 845
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+121 293		+121 293	+129 380
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	+121 293		+121 293	+129 097
C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	+0		+0	+283
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+65 063	-766	+64 297	+23 544
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+41 890		+41 890	+18 361
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	+5 900		+5 900	+1 300
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+2		+2	+2 055
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+1 365		+1 365	+1 628
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	056	+48		+48	+0
C.III.9.	Jiné pohledávky	057	+15 858	-766	+15 092	+200
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+437 882		+437 882	+233 921
C.IV.1.	Peníze	059	+63		+63	+137
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+437 819		+437 819	+233 784
D.I.	Časové rozlišení	063	+15 815		+15 815	+2 551
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+13 850		+13 850	+2 551
D.I.3.	Příjmy příštích období	066	+1 965		+1 965	+0

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+1 630 572	+1 066 025
A.	Vlastní kapitál	002	+857 984	+848 489
A.I.	Základní kapitál	003	+800 000	+800 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+800 000	+800 000
A.III.	Fondy ze zisku	014	+12 920	+12 836
A.III.1.	Rezervní fond	015	+4 920	+4 836
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	016	+8 000	+8 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	+35 570	+33 978
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	018	+35 570	+33 978
A.V.1	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+9 494	+1 675
B.	Cizí zdroje	022	+771 963	+216 743
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+758 047	+207 438
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+194 182	+207 377
B.II.4.	Závazky ke společníkům	032	+13 926	+0
B.II.6.	Vydané dluhopisy	034	+549 910	+0
B.II.10.	Odložený daňový závazek	038	+29	+61
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+13 916	+9 305
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+3 489	+3 497
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	044	+1 304	+1 284
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+781	+771
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+6 464	+2 281
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+1 873	+1 440
B.III.11.	Jiné závazky	050	+5	+32
C.I.	Časové rozlišení	055	+625	+793
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+400	+523
C.I.2.	Výnosy příštích období	057	+225	+270

Sestaveno dne: 25.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznání
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 6 1 1 8 9 6 3

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PASSERINVEST GROUP

a.s.

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

Želetavská 1525/1

Praha 4 - Michle

140 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
II.	Výkony	004	+90 841	+91 726
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+90 841	+91 726
B.	Výkonová spotřeba	008	+33 277	+39 114
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+1 908	+2 291
B.2.	Služby	010	+31 369	+36 823
+	Přidaná hodnota	011	+57 564	+52 612
C.	Osobní náklady součet	012	+34 487	+33 854
C.1.	Mzdové náklady	013	+25 345	+24 926
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+15	+27
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+8 588	+8 359
C.4.	Sociální náklady	016	+539	+542
D.	Daně a poplatky	017	+453	+401
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+2 045	+3 115
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+1 070	+3 579
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+1 070	+3 579
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+1 070	+3 579
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+1 070	+3 579
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	+766	+0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+2	+82
H.	Ostatní provozní náklady	027	+4 166	+526
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+15 649	+14 798
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031	+14 326	+0
J.	J. Prodané cenné papíry a podíly	032	+9 682	+0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037	+380	+0
X.	Výnosové úroky	042	+2 131	+6 200
N.	Nákladové úroky	043	+9 969	+0
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+3 515	+8 609
O.	Ostatní finanční náklady	045	+3 397	+27 305
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-2 696	-12 496
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049	+3 459	+627
Q.1.	splatná	050	+3 491	+978
Q.2.	odložená	051	-32	-351
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+9 494	+1 675
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+9 494	+1 675
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+12 953	+2 302

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

Sestaveno dne: 25.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznání
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI	4
	Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu	5
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	6
3.	ÚČETNÍ METODY	6
	a) Dlouhodobý nehmotný majetek	6
	b) Dlouhodobý hmotný majetek	6
	c) Finanční majetek	7
	d) Pohledávky	7
	e) Deriváty	7
	f) Vlastní kapitál	8
	g) Cizí zdroje	8
	h) Devizové operace	8
	i) Použití odhadů	9
	j) Účtování výnosů a nákladů	9
	k) Daň z příjmů	9
	l) Následné události	9
	m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	9
4.	Dlouhodobý majetek	10
	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	10
	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	10
	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	11
5.	POHLEDÁVKY	13
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY	13
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	13
8.	OSTATNÍ AKTIVA	13
9.	VLASTNÍ KAPITÁL	14
10.	REZERVY	14
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	15
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	15
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	15
14.	OSTATNÍ PASIVA	15
15.	DERIVÁTY	15
16.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	15
17.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	16
18.	VÝNOSY	17
19.	OSOBNÍ NÁKLADY	18
20.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	18
21.	SOUDNÍ SPORY	18

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	19
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ.....	20
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	20

1. POPIS SPOLEČNOSTI

PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963.

Hlavním předmětem její činnosti je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 Živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 17.4.2014)

Společnost poskytuje služby projektového řízení, property management a asset management a financování projektovým společností.

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

Ke dni 10.4.2014 zániklo členství v dozorčí radě následujícím osobám: Jan Reitzová, Zbyněk Passer, Jan Malík, Marie Passerová, Kateřina Hubálková, Čestmír Šimůnek, Jana Dudová, Petr Pelnář, Petr Liebl, Heda Koubová, Tomáš Karč, Jakub Hlavička, Václav Černý. Do dozorčí rady byl jmenován Tomáš Zimčík, který je jejím předsedou a jediným členem. Tyto skutečnosti byly do obchodního rejstříku zapsány dne 17.4.2014.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost byla založena dne 15.9.1999 rozhodnutím jediného zakladatele a akcionáře (PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.) se základním kapitálem 1.000.000 Kč, tvořeným peněžítým vkladem ve výši 300.000,- Kč.

Dne 10.12.1999 bylo v Obchodním rejstříku vymazáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 30 % a bylo zapsáno: Základní kapitál ve výši 1.000.000,- Kč, splaceno: 100 %.

Dne 12.9.2000 byly uzavřeny tyto smlouvy o prodeji akcií společnosti Passerinvest Group, a.s. mezi společnostmi Private Property Investment, a.s. a pány: Radimem Passerem na převod 80 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 800.000,- Kč; Maximem Passerem na převod 10 ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 100.000,- Kč; Janem Malíkem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč a Romanem Tycem na převod 5ks kmenových akcií v celkové jmenovité hodnotě 50.000,- Kč.

Valná hromada ze dne 10.11.2000 schválila zvýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 121.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bude realizováno upsáním nových akcií s nabídkou stávajícím akcionářům. Tato změna byla zamítnuta Městským soudem v Praze dne 9.1.2002 z důvodů nepřesného určení nepeněžitých vkladů.

Mimořádná valná hromada dne 16.10.2002 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 1.000.000,- Kč na částku 200.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Pánům Radimu Passerovi, Maximu Passerovi a Ing. Janu Malíkovi. Tato změna byla zapsána do OR dne 18.11.2002.

Řádná valná hromada dne 19.10.2004 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 200.000.000,- Kč na částku 400.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním nových akcií s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (170.000.000,- Kč), Marii Passerové (20.000.000,- Kč) a Ing. Janu Malíkovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 23.11.2004.

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

Řádná valná hromada dne 29.11.2005 rozhodla o navýšení základního kapitálu z dosavadní výše 400.000.000,- Kč na částku 800.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo realizováno upsáním 800 ks nových kmenových akcií v nominální hodnotě 500.000,- Kč s nabídkou předem určeným zájemcům: Radimu Passerovi (347.000.000,- Kč), Marii Passerové (22.000.000,- Kč), Ing. Janu Malíkovi (21.000.000,- Kč) a Zbyňku Passerovi (10.000.000,- Kč). Tato změna byla zapsána do OR dne 11.1.2006.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

K 31. prosinci 2014 byl akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (85 %).

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.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2014:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Člen: Ing. Martin Unger

Člen: Ing. Vladimír Klouda

Člen: Ing. Ondřej Plocek

Dozorčí rada

Předseda: Tomáš Zimčík

Člen: ---

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost má zaměstnance.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená 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

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2014 a 2013 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	3 - 5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 10

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 je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno 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.

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

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	30 – 60
Stroje, přístroje a zařízení	3 – 15
Inventář	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, případně krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka. K 31. 12. 2014 nebyly shledány důvody pro tvorbu opravných položek.

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.

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. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžními či nepeněžními vklady nad hodnotu základního kapitálu.

Společnost je povinna vytvořit rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé čistý zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 20 % z čistého zisku, avšak ne více než 10 % z hodnoty základního kapitálu. Tento fond se ročně doplňuje o částku určenou stanovami, nejméně však 5 % z čistého zisku, až do dosažení výše rezervního fondu určené ve stanovách, nejméně však do výše 20 % základního kapitálu. To neplatí, jestliže rezervní fond již vytvořila příplatky nad emisní kurs akcií. Takto vytvořený rezervní fond do výše 20 % základního kapitálu lze použít pouze k úhradě ztráty a k dalším úhradám na základě rozhodnutí valné hromady.

g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

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) 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 vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Pokud by tento den připadal na den pracovního volna nebo klidu,

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) 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.

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Některé výnosy, především ty z projektového řízení, mohou být ale realizovány až po dosažení určitých milníků v realizovaném projektu. Z hlediska opatrného vykazování nákladů a výnosů je tedy nelze do výnosů zahrnout před datem dosažení tohoto milníku (například získání bankovního financování nebo dosažení určitého procenta obsazenosti projektu nájemci), protože existuje reálná možnost, že tohoto milníku nebude dosaženo vůbec, stavba bude muset být financována z vlastních zdrojů a k výplatě odměny z řízení projektu vůbec nedojde.

Hlavní činností společnosti je projektové řízení, property management a asset management. Výnosy z hlavní činnosti se fakturuje převážně měsíčně zpětně.

k) 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.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

l) Následné události

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.

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	432	518			950
Jiný DNM	1.752	800			2.552
Celkem 2014	1.926				3.502
Celkem 2013	869	1.315			2.184

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-432					-432		518
Jiný DNM	-529	-259				-788		1.764
Celkem 2014	-961	-259				-1.220		2.282
Celkem 2013	-731	-230				-961		1.223

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	0				0
Stavby	418				418
Samostatné movité věci	25.641	707	576		25.772
Umělecká díla	433				433
Nedokončený DHM	1.070			1.070	0
Poskytnuté zálohy na DHM	0				0
Celkem 2014	27.562	707	576	1.070	26.623
Celkem 2013	29.210	10.882	0	12.530	27.562

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0					0		0
Stavby	-150	-53				-203		215
Samostatné movité věci	-20.237	-1.734		576		-21.395		4.377
Umělecká díla	0							433
Nedokončený DHM	0							0
Poskytnuté zálohy na DHM	0							0
Celkem 2014	-20.387	-1.787	0	576	0	-21.598		5.025
Celkem 2013	-17.553	-2.884	0	50	0	-20.387		7.175

Společnost neneviduje k 31.12.2014 žádné leasingové smlouvy.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	12.588	98.847		9.682	101.753
Podíly v účet.jednotkách pod podstat.vlivem	20			20	0
Ostatní dlouh.CP a podíly	8.000				8.000
Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstat.vliv	647.623	265.566		39.464	873.725
Jiný dlouhod.finan.majetek	0	500			500
Celkem 2014	668.231	364.913		49.166	983.978
Celkem 2013	611.000	871.063		836.240	668.231

Společnost vlastní k 31.12.2014 obchodní podíly v následujících obchodních společnostech:

Společnost	Sídlo	Výše podílu v %
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building DELTA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building G, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Passerinvest BBC1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
Real Estate OSTRAVA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project D, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1
BB C Alpha NewCo, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100

Společnost vykazuje výše uvedené obchodní podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (§75), vzhledem k tomu, že společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou.

Úbytek ve výši 9.682 tis.Kč představuje prodej akciového podílu ve společnostech BB C – Nová Brumlovka, a.s. (2.460 tis.Kč) a BB Centrum – FILADELFIE, a.s. (7.222 tis.Kč).

Přírůstek ve výši 98.827 tis.Kč představuje příplatky do Ostatních kapitálových fondů firem BBC-SERVICES, s.r.o. (740 tis.Kč), BB C – Building OMEGA, a.s.(9.500 tis.Kč), dále pořizovací cenu za společnost BB C Alpha NewCo, s.r.o. (87.422 tis.Kč) a koupě 99% podílu ve společnosti Passerinvest BBC1, s.r.o. (dříve Passerinvest BBC 1, a.s.) (1.165 tis.Kč).

Ostatní dlouhodobé cenné papíry představují vlastní akcie, které společnost nabyla na základě rozhodnutí valné hromady a jejich zcizení se předpokládá v dlouhodobém horizontu. Společnost v této souvislosti vytvořila rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty vlastních akcií (viz bod č. 9 Vlastní kapitál).

Půjčky a úvěry - ovládající a řídící osoba představují půjčky poskytnuté společností ve skupině, do okamžiku nabytí obchodních podílů byly půjčky úročené úrokovou sazbou - roční PRIBOR platnou v den poskytnutí půjčky + marže 0,5%. Od data nabytí obchodních podílů v těchto společnostech se půjčky staly bezúročné.

Poskytnuté půjčky		
Dlužník	2014	2013
BB C – Building G, a.s.	34.717	34.356
BB C Bulding OMEGA, a.s.	60.350	57.250
BB Centrum – Filadelfie, a.s.	0	7.336
BBC – Nová Brumlovka, a.s.	22.918	36.654
Karolína Development	1.590	1.460
Rezidenční park Baarova, a.s.	0	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	620	1.440
Office Park Roztyly, a.s.	211.430	209.430
BB C – Building DELTA, a.s.	117.643	117.643
BBC – Investments, a.s.	3.541	541

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

PST – Project A, a.s.	167.000	167.000
PST – Project E, a.s.	2.662	2.704
North Star Centre – Birch House	160	9
Real Estate OSTRAVA, a.s.	32.568	11.800
Paaserinvest BBC I, s.r.o.	2.050	0
PST – Project C, a.s.	10.500	0
BB C Alpha NewCo, s.r.o.	205.976	0
<i>Celkem</i>	873.725	647.623

Půjčky jsou evidovány na účtech 066,067,378.

5. POHLEDÁVKY

K 31. 12. 2014 (ani k 31.12.2013) společnost neeviduje pohledávky po lhůtě splatnosti více než 90 dnů.

Dlouhodobé pohledávky – ovládající a řídicí osoba a podstatný vliv představují úroky z poskytnutých půjček (viz předchozí bod. Dlouhodobý finanční majetek) a jejich splatnost byla stanovena dohodou smluvních stran nejpozději do 31.12.2022.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů představují zejména pohledávky z fakturace tržeb z hlavní činnosti.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Změny na účtech oprav.položek (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	0	766	0	766
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost vytvořila k 31. 12. 2014 50 % opravnou položku k pohledávce za společností Metrostav v celkové výši 1.532 tis.Kč. Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za společností Metrostav z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla. K datu sestavení účetní závěrky probíhá arbitrážní řízení, jehož ukončení je odhadováno na konec roku 2015/ počátek roku 2016.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k 31. 12. 2014 činí 437.882 tis. Kč (31. 12. 2013 – 233.921 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

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	1.600	0	0	1.600			1.600
Základní kapitál	800.000	0	0	800.000			800.000
Zákonný rezervní fond	4.309	526	0	4.836	84		4.920
Statutární a ostatní fondy	0	8.000	0	8.000			8.000
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	31.979	9.999	8.000	33.978	1.592		35.570
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10.525			1.675			9.494
Vlastní kapitál	846.813			848.489			857.984

Základní kapitál společnosti se skládá z 1.600 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28. 6. 2013 a 30.6.2014 bylo schváleno níže uvedené použití hospodářského výsledku za rok 2013 a 2012.

Z hospodářského výsledku roku 2012 ve výši 10.525 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 526 tis. Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 9.999 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Z hospodářského výsledku roku 2013 ve výši 1.675 tis. Kč bylo na základě rozhodnutí valné hromady převedeno 84 tis.Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 1.592 tis.Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dle rozhodnutí mimořádné valné hromady byl v roce 2013 z důvodu nabytí vlastních akcií vytvořen převodem z nerozděleného zisku minulých let rezervní fond ve výši pořizovací hodnoty nabytých akcií 8.000 tis. Kč.

Dozorčí rada doporučí valné hromadě následující rozdělení výsledku hospodaření za rok 2014 následovně. Z hospodářského výsledku roku 2014 ve výši 9.493.775,14 Kč bude převedeno 474.688 Kč do zákonného rezervního fondu a zbytek ve výši 9.019.087,14 Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Dividendy nebyly v roce 2012, 2013 ani 2014 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	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost neeviduje k 31.12.2014 (ani k 31. 12. 2013) na svých účtech žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje přijaté dlouhodobé půjčky od akcionářů společnosti k 31.12.2014 ve výši 208.108 tis. Kč. (2013 – 207.377 tis. Kč). Půjčky jsou podrobně popsány v bodu 20.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2014 a 31. 12. 2013 neevidovala společnost žádné krátkodobé závazky více než 90 dnů po lhůtě splatnosti.

K 31. 12. 2014 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Krátkodobé závazky jsou běžného charakteru, vzhledem k bilanční sumě společnosti nejsou významné a není tedy potřeba je detailně charakterizovat.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

14. OSTATNÍ PASIVA

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

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z odměny za ručení za úvěr ve výši 225 tis. Kč (31. 12. 2013 – 270 tis. Kč).

15. DERIVÁTY

Společnost nemá k 31. 12. 2014 uzavřeny žádné derivátové operace, což je doloženo bankovní konfirmací.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost trvale vykazuje kladný hospodářský výsledek, k 31.12.2014 nemá žádnou kumulovanou daňovou ztrátu.

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

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

Položky odložené daně	2013		2014	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	61	0	29
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
Celkem		61		29
Netto		61		29

Meziroční změna odloženého daňového závazku k 31.12.2014 činí 32 tis. Kč (k 31. 12. 2013 činí 351 tis. Kč) a byla zaúčtována ve prospěch účtu 592 Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená a na vrub účtu 481 Odložený daňový závazek a pohledávka. Konečný zůstatek účtu 481 k 31.12.2014 představuje odložený daňový závazek ve výši 29 tis. Kč.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2014 žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31.12.2014 následující závazky, které by nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o garance poskytnuté financující bance:

1) Passerinvest Group x New Karolina Office Development

„**Project Support Agreement**“ mezi PST („sponzor PSG“), PST – Project E, a.s. („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 24.5.2012 – zajištění úvěru ve výši CZK 715,900,000.00 poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park

2) Passerinvest Group x BB C – Building DELTA

„**Corporate Guarantee**“ mezi PST („ručitel“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 16.10.2013 – korporátní záruka ručitele jako zajištění úvěru poskytnutého bankou BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) ve výši CZK 1,433,000,000.00 za nesplnění povinností dlužníka, resp. prodlení s jakýmkoliv platebním závazkem dlužníka delším než 15 pracovních dnů podle dle smlouvy o úvěru/hedgingové dokumentace do výše CZK 400,000,000.00;

3) Passerinvest Group x DELTA

„**Project Support Agreement**“ mezi PST („sponzor PSG“), Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou (sponzoři), BB C – Building DELTA, a.s. („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s. („banka“) ze dne 11.10.2013 – zajištění úvěru ve výši CZK

Účetní jednotka PASSERINVEST GROUP, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2014

1,433,000,000.00 poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit (i) případné vícenáklady s výstavbou budovy DELTA,

5) Passerinvest Group x BB – Centrum FILADELFIE

„Dohoda o OKF záruce“ mezi PST („sponzor“), BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) a UCB („věřitel“) ze dne 24.9.2014 – sponzor se zavazuje, že kdykoliv kdy dlužník nezaplatí jakoukoliv splatnou částku (částka, kterou je dlužník povinen uhradit na základě rozhodnutí daňového úřadu), poskytne sponzor dlužníkovi na žádost dlužníka peněžní prostředky ve formě vlastních prostředků ve výši rovnající se splatné částce.

Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění dle dohody o OKF záruce – mezi PST („sponzor“) a BB Centrum – FILADELFIE, a.s. („dlužník“) ze dne 24.9.2014. Dlužník hradí sponzorovi částku 45.000,- Kč bez DPH/ročně (od roku 2014 do roku 2019 včetně)

- Výše je stanovena na základě znaleckého posudku

6) PST x ALPHA x KB

„Patronátní smlouva“ mezi PST („investor“), BB C – Building ALPHA, s.r.o. („dlužník“) a Komerční bankou a.s. („banka“). Investor přímo neručí bance za dlužníka, avšak prohlašuje, že neprodá podíl v dlužníkovi, nesníží podíl na základním kapitálu a nevyplatí podíl na zisku dlužníka ani jakákoliv další plnění ve prospěch třetích osob.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

18. VÝNOSY

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

	2013		2014	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	91.726	0	90.841	0
Tržby z prodeje majetku	3.579	0	1.070	0
Ostatní provozní výnosy	82	0	2	0
Tržby z prodeje CP a podílů	0	0	14.326	0
Výnosy z krátk.fin.majetku	0	0	380	0
Výnosy z přecenění CP a derivátů	0	0	0	0
Výnosové úroky	6.200	0	2.131	0
Ostat.finanční výnosy	8.609	0	3.515	0
Výnosy celkem	110.196	0	112.265	0

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2013		2014	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	48	0	48	0
Mzdy	24.926	0	25.345	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8.359	0	8.588	0
Sociální náklady	542	0	539	0
Odměny statut.orgánů	27		15	
Osobní náklady celkem	33.854	0	34.487	0

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 bodě 19.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2013	31. 12. 2014
Radim Passer	31. 12. 2022	178.051	178.113
Ing. Jan Malík	31. 12. 2022	10.474	10.713
Marie Passerová	31. 12. 2022	10.473	10.713
Zbyněk Passer	31. 12. 2022	5.237	5.356
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2022	3.142	3.213
Celkem		207.378	208.108

Jedná se o dlouhodobé bezúročné půjčky akcionářů do společnosti.

Společnost poskytuje půjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou evidované jako dlouhodobé pohledávky viz. bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

21. SOUDNÍ SPORY

Společnost nabyla v roce 2013 pohledávku postoupením od společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s. Jednalo se o pohledávku za společností Metrostav z titulu vzniku škody způsobené závažnou vadou díla, nabytou za hodnotu dle ocenění znalce ve výši 1.532 tis.Kč (včetně souvisejících nákladů). Nyní probíhá arbitrážní řízení, které nebylo k datu sestavení účetní závěrky uzavřeno. K uvedené pohledávce byla vytvořena opravná položka ve výši 50 % z její hodnoty.

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 90.841 tis. Kč (2013 – 91.726 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu.

Odměny statutárnímu auditorovi (v mil. Kč):

Služby	2013	2014
Povinný audit účetní závěrky	0,13	0,13
Jiné ověřovací služby	0	0
Daňové poradenství	0	0,27
Jiné neauditorské služby	0,16	0,16
Celkem	0,29	0,53

Přehled ostatních významných položek nákladů výše neuvedených (v tis. Kč):

	2013	2014
Služby spojené s nájmem	1.925	1.370
Nájemné	8.221	8.588
Právní služby	4.733	5.361
Odborné služby – inženýrské služby, příprava studií	6.390	1.642
Účetní a ekonomické poradenství	1.962	1.935
Náklady z derivátových operací	19.631	0
Kurzové ztráty	7.089	1.330
Celkem významné položky	49.951	20.226

Přehled ostatních významných položek výnosů (v tis. Kč):

	2013	2014
Projektové řízení	63.516	50.371
Property management (správní služby)	13.511	10.346
Zprostředkování	7.575	23.436
Asset management	6.684	5.904
Kurzové zisky	8.495	3.364
Celkem významné položky	99.781	47.423

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2014 zisk ve výši 9.494 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 857.984 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31.12.2014 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Žádné významné události po rozvahovém dni nenastaly.

Sestaveno dne:

25.6.2015

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

R.Passer, předseda
představenstva

