



*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*

Rezidenční park Baarova, 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
Rezidenční park Baarova, a.s.

se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 271 52 766
k 31. 12. 2014

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Rezidenční park Baarova, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti Rezidenční park Baarova, 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 Rezidenční park Baarova, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Rezidenční park Baarova, 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

Naši 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 Rezidenční park Baarova, 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

Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že v rámci položky aktiv B. II. 1. Pozemky a B. II. 2. Stavby vykazuje společnost dokončený rezidenční projekt, přičemž převážná část projektu je představována bytovými a nebytovými jednotkami určenými k dalšímu prodeji. Prodej jednotek je vykázán v rámci položky Výkazu zisku a ztráty E. III. 1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

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	1	5	2	7	6	6
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidenční park Baarova, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

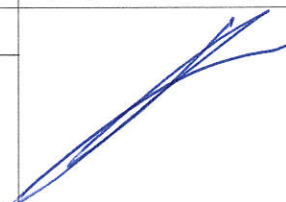
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+148 377	-5 154	+143 223	+194 149
B.	Dlouhodobý majetek	003	+82 778	-5 154	+77 624	+171 661
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+220	-220	+0	+0
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	+220	-220	+0	+0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+82 558	-4 934	+77 624	+171 661
B.II.1.	Pozemky	014	+8 221		+8 221	+24 001
B.II.2.	Stavby	015	+72 565	-4 627	+67 938	+146 061
B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	+662	-307	+355	+489
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+1 110		+1 110	+1 110
C.	Oběžná aktiva	031	+65 599		+65 599	+22 488
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+57 117		+57 117	+4 615
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+54 682		+54 682	+302
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054	+527		+527	+19
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+1 877		+1 877	+2 534
C.III.9.	Jiné pohledávky	057	+31		+31	+1 760
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+8 482		+8 482	+17 873
C.IV.1.	Peníze	059	+96		+96	+128
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+8 386		+8 386	+17 745

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+143 223	+194 149
A.	Vlastní kapitál	002	+40 790	+42 761
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.II.	Kapitálové fondy	007	+70 000	+70 000
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	009	+70 000	+70 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	-37 724	-64 651
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	-29 239	-64 651
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	020	-8 485	
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+6 514	+35 412
B.	Cizí zdroje	022	+101 884	+144 362
B.I.	Rezervy	023		+181
B.I.4.	Ostatní rezervy	027		+181
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+99 776	+139 775
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+93 926	+131 325
B.II.4.	Závazky ke společníkům	032	+5 850	+8 450
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+2 108	+4 406
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+664	+1 618
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+0	+709
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+315	+0
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+1 129	+2 079
C.I.	Časové rozlišení	055	+549	+7 026
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+549	+7 026

Sestaveno dne: 17.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
reální činnost 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	1	5	2	7	6	6
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Rezidenční park Baarova, 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	+75	+89
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+75	+89
B.	Výkonová spotřeba	008	+14 818	+14 819
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+226	+191
B.2.	Služby	010	+14 592	+14 628
+	Přidaná hodnota	011	-14 743	-14 730
C.	Osobní náklady součet	012	+5	+9
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	014	+5	+8
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+0	+1
D.	Daně a poplatky	017	+257	+1 923
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+135	+120
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+107 316	+224 369
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+107 316	+224 369
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+88 809	+171 576
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+88 809	+171 576
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-3 572	-1 440
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+0	+300
H.	Ostatní provozní náklady	027	+436	+138
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+6 503	+37 613
X.	Výnosové úroky	042	+22	+9
N.	Nákladové úroky	043	+0	+2 140
O.	Ostatní finanční náklady	045	+11	+70
*	Finanční výsledek hospodaření	048	+11	-2 201
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+6 514	+35 412
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+6 514	+35 412
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+6 514	+35 412

Sestaveno dne: 17.6.2015	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
realitní činnost	
Pozn.:	

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, 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.....	5
	f) Cizí zdroje	6
	g) Použití odhadů	6
	h) Účtování výnosů a nákladů.....	6
	i) Daň z příjmů.....	6
	j) Následné události.....	6
	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
5.	POHLEDÁVKY	8
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY	8
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	9
8.	OSTATNÍ AKTIVA.....	9
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	9
10.	REZERVY	10
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	11
13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	11
14.	OSTATNÍ PASIVA.....	11
15.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
16.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	11
17.	VÝNOSY.....	12
18.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	12
19.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	12
20.	VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	12
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	13
22.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	13
23.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Rezidenční park Baarova, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 16.6.2004 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 271 52 766. Hlavním předmětem její činnosti je:

- 1) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona
- 2) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 10.3.2014).

Hlavní náplní společnosti je výstavba a prodej rezidenčního bytového projektu v ulici Baarova v Praze 4.

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 4.3.2014 byl z dozorčí rady odvolán Ing. Jakub Hlavička a Heda Koubová. Tomáš Zimčík byl jmenován předsedou dozorčí rady. Tyto skutečnosti byly zapsány do OR dne 10.3.2014.

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

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se *10 (Zákon o CP)/20 a více procenty* na základním kapitálu:

- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:

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

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík
Místopředseda:	--
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 je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

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 majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	3 - 6
Ocenitelná práva	3 - 6

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku.

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.

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

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
Samostatné movité věci	3 - 10

*Samotná stavba bytového projektu není odpisována (po rozdělení na jednotky se tyto prodávají)

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození, neočekávanému snížení tržní ceny

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) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vyazuje 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 vyazuje 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.

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 prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství.

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.

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

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

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

Společnost v roce 2013 vyřadila v chybné účetní hodnotě pozemky prodané společně s byty – chybný výpočet podílu ze zůstatku k 1.1.2013 nikoliv z celkové hodnoty pozemků. V roce 2013 byly vyřazeny pozemky v hodnotě o 8.485 tis.Kč nižší, než mělo být správně. Společnost tuto chybu opravila v roce 2014 dodatečným daňovým přiznáním a opravou tohoto rozdílu proti účtu 426.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2014	220	0	0	0	220
Celkem 2013	220	0	0	0	220

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2014	-220	0	0	0	0	-220	0	0
Celkem 2013	-214	-6	0	0	0	-220	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	24.001		15.780		8.221
Stavby	154.079		81.514		72.565
Samostatné movité věci	662				662
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1.110				1.110
Celkem 2014	179.852		97.294		82.558
Celkem 2013	348.265	35.448	171.326	32.536	179.852

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Opravné položky	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky								8.221
Stavby	-8.018				+3.391		-4.627	67.938
Samostat. movité věci	-173	-134					-307	355
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0						0	1.110
Celkem 2014	-8.191	-134			3.391		-4.934	77.624
Celkem 2013	-8.527	-115			451		-8.191	171.661

Společnost má vytvořeny opravné položky ke garážovým stáním a sklepům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám (jsou vyčleněny jako rezerva), vzhledem k tomu, že účetní hodnota převyšuje předpokládanou prodejní cenu.

5. POHLEDÁVKY

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

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Změny na účtech opravných položek (OP) (v tis. Kč):

Opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba OP	Zúčtování OP	Zůstatek k 31. 12. 2014
Sklepy, garáže	8.469		451	8.018		3.391	4.627

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

Společnost má vytvořeny opravné položky k neprodaným garážovým stáním a sklepům, které nejsou přiřazeny ke konkrétním bytovým jednotkám (jsou vyčleněny jako rezerva). Tyto opravné položky se vytváří vzhledem k tomu, že účetní hodnota převyšuje předpokládanou prodejní cenu. Předpokládaná prodejní cena byla stanovena na základě skutečně prodaných sklepů a garáží v roce 2014.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2014 a 2013 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

8. OSTATNÍ AKTIVA

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

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

Společnost neeviduje k 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) žádná takováto aktiva.

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)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	250.000		180.000	70.000			70.000
Zákonný rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-27.485		-37.166	-64.651	35.412	-8.485	-37.724
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-37.166			35.412			6.514
Vlastní kapitál celkem	187.349			42.761			40.790

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

V roce 2013 rozhodla valná hromada o snížení ostatních kapitálových fondů ve výši 180.000 tis. Kč a jejich rozdělení mezi akcionáře společnosti.

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

Účetní jednotka Rezidenční park Baarova, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2014

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši –37.166 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši 35.412 tis.Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady rozdělen následovně.

- 1) 7.082 tis.Kč bylo převedeno do zákonného rezervního fondu. Celý zůstatek rezervního fondu byl následně využit k pokrytí ztrát z minulých let.
- 2) Zbytek ve výši 28.330 tis.Kč byl celý převeden na účet nerozděleného zisku a následně celý využit k pokrytí ztrát z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě, aby byl celý hospodářský výsledek roku 2014 ve výši **+6.514.479,45 Kč** použit na úhradu nepříznivých výsledků hospodaření v minulých letech. Tento návrh je předběžný a může být změněn. Dozorčí rada rovněž doporučí valné hromadě, aby oprava hospodářského výsledku roku 2013 (zůstatek účtu 426) byla celá převedena na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

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	1.170		989	181		181	0

Společnost v letech 2012 a 2013 tvořila rezervy na zaplacení daně z převodu nemovitých věcí. V roce 2014 nebylo potřeba tvořit žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje dlouhodobé půjčky od akcionářů. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

Výpočet odložené daně

	Účet.zůstat.hodnota	Daň.zůst.hodnota	Rozdíl	Daň.sazba	Odlož.daň
Zásoby					
Dlouh.maj.- oprav.položka	4.626.831,63	0	4.626.831,63	0,19	879.098
Dlouhod.majetek	354.652	373.800	19.148	0,19	3.638,12
Ztráta z min.let		7.360.589	7.360.589	0,19	1.398.511,91
Celkem					2.281.248

Odložená daň není, vzhledem účetní zásadě opatrnosti, vykazována.

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 neeviduje k 31.12.2014 (ani k 31.12.2013) žádné bankovní úvěry ani výpomoci. Společnost eviduje pouze přijaté půjčky od spřízněných osob (viz.odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

14. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se především o náklady na provize za zprostředkování prodeje bytových jednotek za rok 2014, vyplacené v roce 2015.

O Výnosech příštích období nebylo v roce 2014 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 7.361 tis. Kč k 31. 12. 2014.

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

Společnost v roce 2014 neúčtovala o odložené daňové pohledávce. K daňovým ztrátám společnosti a opravným položkám k dlouhodobému majetku 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
Prodej nemovitých věcí	224.369	0	107.316	0
Jiné výnosy	89	0	75	0
Smluvní pokuty a úroky	300	0	0	
Finanční výnosy	0	0	22	
Výnosy celkem	224.758	0	107.413	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je pochází z prodeje bytových jednotek a jejich příslušenství různým zájemcům.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

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

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	1.300	900
PASSERINVEST GROUP-úroky	31.12.2022	9.775	9.775
Radim Passer	31.12.2022	110.500	76.500
Ing. Jan Malík	31.12.2022	6.500	4.500
Marie Passerová	31.12.2022	6.500	4.500
Zbyněk Passer	31.12.2022	3.250	2.250
Ing. Vladimír Klouda	31.12.2022	1.950	1.350
Celkem		139.775	99.775

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	40	40
Celkem	40	40

Jiné vybrané významné položky nákladů:

Služby	2013	2014
Propagace a reklama	1.048	477
Řízení projektu (poradenství)	4.038	6.045
Zprostředkovatelské služby	7.381	3.067
Nákladová cena bytů (a příslušenství)	171.576	88.809
Celkem	184.043	98.398

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2014 zisk ve výši 6.514 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 40.790 tis. Kč (viz bod 9). Účetní závěrka k 31. prosinci 2014 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená 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:

17.6.2015

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: