



2014

VÝROČNÍ ZPRÁVA - PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.



OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO	04
DOZORČÍ RADA	04
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	05
Zhodnocení roku 2014	05
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	05
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	05
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	06
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	07
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	09
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	16
KONTAKT	33

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
Právní forma: akciová společnost
Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 12. srpna 1998
Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 5503
Identifikační číslo: 256 87 247
Základní kapitál: 60 000 tis. Kč
Internet: www.passerinvest.cz

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., se zaměřuje především na aktivity v oblasti nemovitostí. Jediným akcionářem společnosti je Radim Passer, bytem Praha 4, Baarova 1542/48, PSČ 140 00.

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
Předseda představenstva

DOZORČÍ RADA

Předsedou a zároveň jediným členem dozorčí rady společnosti je od 10. dubna 2014 pan Luboš Reitz.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2014

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. dosáhla v roce 2014 záporného výsledku hospodaření ve výši -1 014 tis. Kč (2013: -2 444 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2014	2013
Provozní výsledek hospodaření	-908	-2 359
Finanční výsledek hospodaření	-106	-85
Výsledek hospodaření za účetní období	-1 014	-2 444

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Cílem společnosti zůstává snaha o maximálně efektivní správu majetku a optimální fungování společnosti.

OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni do data sestavení výroční zprávy

V období mezi rozvahovým dnem a datem sestavení výroční zprávy k žádným významným událostem nedošlo.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost v rámci svých podnikatelských aktivit postupuje vždy dle zákonných norem a standardů zohledňujících dopady předmětu činnosti na životní prostředí.

V oblasti pracovněprávních vztahů se společnost řídí platnými zákony a předpisy.

Informace o pořízování vlastních akcií

Společnost nerealizovala v roce 2014 nákup vlastních akcií.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnost nemá žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2014 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 29. června 2015



Radim Passer
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 256 87 247
k 31. 12. 2014**

ZPRÁVA O ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Na základě provedení auditu jsme dne 26. 6. 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionáři účetní jednotky PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, 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.

SP Audit, s.r.o.

Mumanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 1 z 2

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. k 31. 12. 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2014 v souladu s českými účetními předpisy."

ZPRÁVA O VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. k 31. 12. 2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. k 31. 12. 2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 29. 6. 2015

SP Audit, s.r.o.



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

Ing. Zdeněk Šimon
auditor
číslo auditorského oprávnění: 2265

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 2



2014

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)

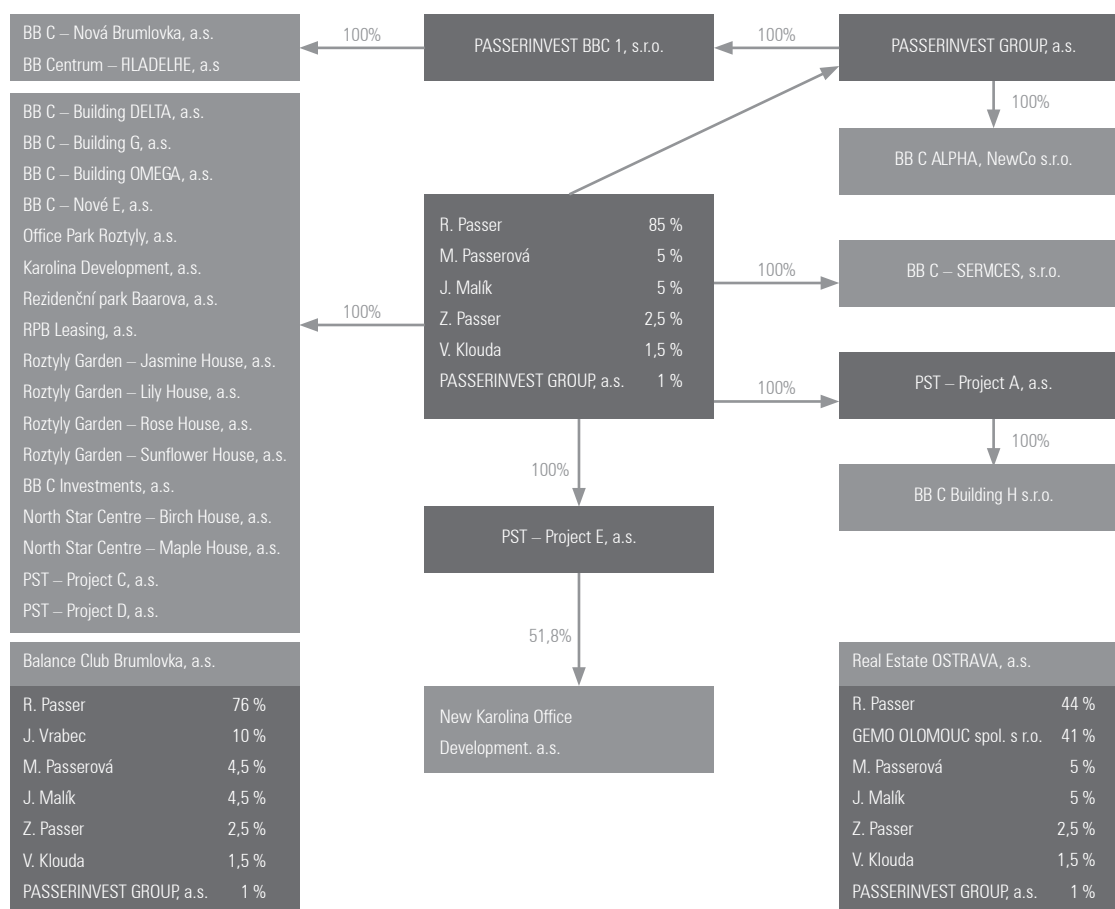
1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ	11
1.1	PODNIKATELSKÉ SESKUPENÍ SKUPINY PASSERINVEST	11
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	12
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ	12
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	12
4.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ (VLIVNOU) OSOBOU	12
5.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU	13
6.	PRÁVNÍ VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	14
7.	POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBE) ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK	14
8.	ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	14
9.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	15
10.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	15

1. Informace o společnosti

Obchodní firma:	PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo:	256 87 247
	Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 5503
Základní kapitál společnosti činí:	60.000.000,- Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu společnosti do obchodního rejstříku:	12. 8. 1998
(dále jen „Společnost“)	

1.1 Podnikatelské seskupení skupiny PASSERINVEST

Struktura podnikatelského seskupení ke dni 31. 12. 2014



Změny ve struktuře podnikatelského seskupení Passerinvest v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014

- dne 10. 1. 2014 nabyla společnost PST – Project E, a.s. od jiného akcionáře Multi Veste 260 B.V. další 0,2% akcionářského podílu na společnosti New Karolina Office Development, a.s.;
- dne 11. 11. 2014 bylo podnikatelské seskupení rozšířeno o společnost BBC Alpha NewCo, s.r.o.;
- dne 16. 10. 2014 došlo k změně právní formy u společnosti PASSERINVEST BBC 1 z a.s. na s.r.o.;
- dne 4. 11. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. od původních společníků 100% obchodní podíl na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.;
- dne 11. 12. 2014 došlo k zápisu fúze sloučením do obchodního rejstříku místně příslušného soudu mezi společnostmi BB C – Building OMEGA, a.s. (jako nástupnická společnost) a Leinster development, s.r.o. (jako zanikající společnost);
- dne 19. 12. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. od původních akcionářů 100% akcionářský podíl na Společnosti;
- dne 19. 12. 2014 nabyla společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. od původních akcionářů 100% akcionářský podíl na společnosti BB C – Nová Brumlovka, a.s.

1.2 Ostatní společnosti ovládané ovládající (vlivnou) osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále ovládající (vlivnou) osobou ve společnostech PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. a RPB – Penthouse, a.s., u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., je ovládající osobou, jakožto jediný společník se 100% obchodním podílem ve společnostech S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o., kde nepřímo ovládající (vlivnou) osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v podnikatelském seskupení

Společnost plní v podnikatelském seskupení roli projektové společnosti.

3. Způsob a prostředky ovládnutí Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, bytem Praha 4, Baarova 1542/48, PSČ 140 00. Společnost je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém ovlivnou osobou, která vykonává rozhodující vliv na nejvyšší úrovni je pan Radim Passer.

4. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a ovládající (vlivnou) osobou

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže, informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění, odpovídají podmínkám běžným v obvyklém obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. žádné informace o cenách popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014

1. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 28. 12. 2005.
2. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 14. 7. 2006.
3. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 13. 9. 2006.
4. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 6. 11. 2006.
5. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 12. 2. 2007.
6. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 23. 2. 2007.
7. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 23. 4. 2007.
8. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 18. 6. 2007.
9. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 3. 7. 2007.
10. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 7. 9. 2007.
11. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 6. 2. 2008.
12. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 18. 3. 2008.
13. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 9. 4. 2008.
14. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 20. 5. 2008
15. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 13. 6. 2008.
16. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 20. 11. 2008.
17. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 21. 11. 2008.
18. Dodatek č. 1 ke smlouvám o půjčce (ze dne 28. 12. 2005, 14. 7. 2006, 13. 9. 2006, 6. 11. 2006, 12. 2. 2007, 23. 2. 2007 a 23. 4. 2007) mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřený dne 17. 12. 2009, kterým byla prodloužena splatnost těchto půjček nejpozději do 31. 12. 2015.
19. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 22. 6. 2010.
20. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 11. 11. 2010.
21. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 13. 1. 2011.
22. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 11. 2. 2011.
23. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 16. 2. 2011.
24. Smlouva o půjčce mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřená dne 9. 7. 2012.
25. Dodatek č. 1 ke smlouvám o půjčce (ze dne 18. 6. 2007, 3. 7. 2007, 7. 9. 2007, 6. 2. 2008, 18. 3. 2008, 9. 4. 2008, 20. 5. 2008 a 13. 6. 2008) mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřený dne 12. 12. 2012, kterým byla prodloužena splatnost těchto půjček nejpozději do 31. 12. 2022.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci jednatele) ze dne 10. 4. 2014.

2. Dodatek č. 1 ke smlouvám o půjčce (ze dne 20. 11. 2008, 21. 11. 2008, 22. 6. 2010, 11. 11. 2010 13. 1. 2011, 11. 2. 2011, 16. 2. 2011 a 9. 7. 2012) mezi Společností (dlužník) a panem Radimem Passerem (věřitel) uzavřený dne 12. 12. 2014, kterým byla prodložena splatnost těchto půjček nejpozději do 31. 12. 2025.

3. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřený mezi Společností a panem Radimem Passerem (ve funkci jednatele) ze dne 31. 12. 2014.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyla uskutečněna.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2014

Ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti v účetním období roku 2014 nebyla uskutečněna.

5. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a ovládanou osobou

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže, informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění, odpovídají podmínkám běžným v obvyklém obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 5. žádné informace o cenách popř. množstvích.

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014

1. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 18. 6. 2007.
2. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 3. 7. 2007.
3. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 6. 2. 2008.
4. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 18. 3. 2008.
5. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 9. 4. 2008.
6. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 20. 5. 2008.
7. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 13. 6. 2008.
8. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 5. 2. 2008.
9. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 8. 9. 2008.
10. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 5. 1. 2009.
11. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 13. 7. 2009.
12. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 24. 5. 2010.
13. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 18. 6. 2010.
14. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 7. 7. 2010.
15. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 4. 8. 2010.
16. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 4. 11. 2010.
17. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 11. 11. 2010.
18. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 11. 1. 2011.
19. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 13. 1. 2011.
20. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 11. 2. 2011.
21. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 16. 2. 2011.
22. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 17. 5. 2011.
23. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 12. 6. 2012.
24. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 14. 6. 2012.
25. Dodatek č. 1 ke Smlouvám o půjčce (ze dne 18. 6. 2007, 3. 7. 2007, 6. 2. 2007, 6. 2. 2008, 18. 6. 2008, 9. 4. 2008, 20. 5. 2008 a 13. 6. 2008), uzavřený mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 12. 12. 2012, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
26. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 6. 9. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2018.
27. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-LEASING, s.r.o. (dlužník) dne 26. 1. 2010.
28. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-LEASING, s.r.o. (dlužník) dne 6. 5. 2010.
29. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-LEASING, s.r.o. (dlužník) dne 3. 2. 2011.
30. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-LEASING, s.r.o. (dlužník) dne 9. 5. 2011.
31. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-LEASING, s.r.o. (dlužník) dne 31. 7. 2012.
32. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-LEASING, s.r.o. (dlužník) dne 31. 10. 2013, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014

1. Dodatek č. 1 ke Smlouvám o půjčce (ze dne 5. 2. 2008, 8. 9. 2008, 5. 1. 2009, 13. 7. 2009, 24. 5. 2010, 18. 6. 2010, 7. 7. 2010, 4. 8. 2010, 4. 11. 2010, 11. 11. 2010, 11. 1. 2011, 13. 1. 2011, 11. 2. 2011, 16. 2. 2011, 17. 5. 2011, 12. 6. 2012, 14. 6. 2012), uzavřený mezi Společností (věřitel) a S-INVESTMENT, s.r.o. (dlužník) dne 14. 12. 2014, se splatností nejpozději do 31. 12. 2024.
2. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (věřitel) a S-LEASING, s.r.o. (dlužník) dne 27. 1. 2014, se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
3. Dodatek č. 1 ke Smlouvám o půjčce (ze dne 26. 1. 2010, 6. 5. 2010, 3. 2. 2011, 9. 5. 2011 a 31. 7. 2012), uzavřený mezi Společností (věřitel) a S-LEASING, s.r.o. (dlužník) dne 15. 12. 2014, se splatností nejpozději do 31. 12. 2024.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyla uskutečněna.

d) ostatní plnění Společnosti v účetním období roku 2014

Ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti v účetním období roku 2014 nebyla uskutečněna.

6. Právní vztahy uzavřené mezi Společností a propojenými osobami

Jak je blíže uvedeno v části 7. níže, informace o výši plnění, odměně či jiný údaj finančního charakteru níže uvedených smluv či plnění, odpovídají podmínkám běžným v obvyklém obchodním styku. Tyto informace jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny.

Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 6. žádné informace o cenách popř. množstvích

a) smlouvy uzavřené v předchozích účetních obdobích s probíhajícím plněním i v účetním období roku 2014

Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (podnájemce) a spol. PASSERINVEST GROUP, a.s. (nájemce) ze dne 1. 1. 2012.

b) smlouvy uzavřené v účetním období roku 2014

Smlouvy v účetním období roku 2014 uzavřeny nebyly.

c) plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014

Plnění ve formě poskytnutí záruky v účetním období roku 2014 nebyly uskutečněny.

d) ostatní plnění v účetním období roku 2014

Ostatní plnění ve výši 10% vlastního kapitálu Společnosti v účetním období roku 2014 nebyla uskutečněna.

7. Posouzení, zda vznikla Společnosti (jako ovládané osobě) újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

Společnost nepřijala v posledním účetním období žádná jiná opatření ani neučinila žádné jiné úkony kromě těch, které jsou shora uvedeny. Veškeré vztahy mezi Společností a propojenými osobami vyplývající z podnikatelské činnosti Společnosti byly založeny jako dvoustranné vztahy se vzájemným plněním obou stran, byly uzavřeny za obvyklých podmínek a za dodržení zásad poctivého obchodního styku. Vedení Společnosti konstatuje, že z uvedených právních vztahů nevznikla Společnosti žádná újma.

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

Propojené společnosti jsou z převážné části sesterskými společnostmi ovládanými stejnou ovládající (vlivnou osobou), a to panem Radimem Passerem jakožto přímým majoritním akcionářem s akciovým podílem 85% (výjimky jsou shrnuty v části 1. této zprávy o vztazích). V obecné rovině tato struktura umožňuje, aby v případě nutnosti sesterské společnosti napomohly k řešení případných dočasných hospodářských obtíží jiné sesterské společnosti, avšak současně minimalizuje některá finanční rizika, jako např. riziko úpadku některého člena skupiny a jeho vlivu na ostatní členy skupiny a s tím související riziko finanční nestability. Tato struktura tak vylučuje riziko úplné závislosti sesterské společnosti na skupině, avšak současně umožňuje dosažení některých synergických účinků, např. úspory nákladů na marketing, řízení, apod. Teoretickou nevýhodou takové struktury oproti přísně holdingové struktuře může být mírné oslabení subordinace jednotlivých sesterských společností. Lze tedy konstatovat, že výhody takového uspořádání převažují nad nevýhodami, a že pro Společnost z takového uspořádání neplynou nepřiměřená rizika.

9. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící skupinu. Z uvedeného důvodu neobsahuje tato zpráva v části 4. a 6. žádné informace o cenách popř. množstvích.


10. Čestné prohlášení

Prohlašujeme, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které nám byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti a byla předložena k přezkoumání dozorčí radě společnosti.

V Praze dne 17. března 2015



Radim Passer
předseda představenstva



2014

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

OBSAH

ROZVAHA	18
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	21
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	24
1. PORS SPOLEČNOSTI	24
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	24
3. ÚČETNÍ METODY	24
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	24
b) Dlouhodobý hmotný majetek	25
c) Finanční majetek	25
d) Pohledávky	25
e) Vlastní kapitál	26
f) Cizí zdroje	26
g) Použití odhadů	26
h) Účtování výnosů a nákladů	26
i) Daň z příjmů	26
j) Následné události	26
k) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	26
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	27
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	27
b) Dlouhodobý hmotný majetek	27
c) Dlouhodobý finanční majetek	27
5. POHLEDÁVKY	28
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	28
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	28
8. OSTATNÍ AKTIVA	28
9. VLASTNÍ KAPITÁL	28
10. REZERVY	29
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	29
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	29
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	29
14. OSTATNÍ PASIVA	29
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	29
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	29
17. VÝNOSY	30
18. OSOBNÍ NÁKLADY	30
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	30
20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	30
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	30
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	30
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	31

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	251 956	-56 851	195 105	201 245
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	247 739	-56 851	190 888	197 251
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
3.	Software				
4.	Ocenitelná práva				
5.	Goodwill				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	205 139	-56 851	148 288	154 751
B. II. 1.	Pozemky	7 342		7 342	7 326
2.	Stavby	193 266	-52 867	140 399	146 941
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	4 052	-3 984	68	484
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	96		96	
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	383		383	
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	42 600		42 600	42 500
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	42 600		42 600	42 500
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	4 133		4 133	3 912
C. I.	Zásoby				
C. I. 1.	Materiál				
	2. Nedokončená výroba a polotovary				
	3. Výrobky				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
	5. Zboží				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
	6. Dohadné účty aktivní				
	7. Jiné pohledávky				
	8. Odložená daňová pohledávka				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	2 839		2 839	2 714
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	2 528		2 528	2 464
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
	3. Pohledávky - podstatný vliv				
	4. Pohledávky za společníky				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
	6. Stát - daňové pohledávky				
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	311		311	250
	8. Dohadné účty aktivní				
	9. Jiné pohledávky				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	1 294		1 294	1 198
C. IV. 1.	Peníze	18		18	4
	2. Účty v bankách	1 276		1 276	1 194
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	84		84	82
D. I. 1.	Náklady příštích období	84		84	82
	2. Komplexní náklady příštích období				
	3. Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM	195 105	201 245
A.	Vlastní kapitál	27 787	28 801
A. I.	Základní kapitál	60 000	60 000
A. I. 1.	Základní kapitál	60 000	60 000
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
	3. Změny základního kapitálu		
A. II.	Kapitálové fondy	-400	-400
A. II. 1.	Ažio		
	2. Ostatní kapitálové fondy		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400	-400
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací		
	5. Rozdíly z přeměn obchodních korporací		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		
A. III.	Fondy ze zisku		
A. III. 1.	Rezervní fond		
	2. Statutární a ostatní fondy		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-30 799	-28 355
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-30 799	-28 355
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let		
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-1 014	-2 444
	2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)		
B.	Cizí zdroje	166 311	171 325
B. I.	Rezervy		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		
	3. Rezerva na daň z příjmů		
	4. Ostatní rezervy		
B. II.	Dlouhodobé závazky	165 988	170 917
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	165 988	170 917
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy		
	6. Vydané dluhopisy		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		
	8. Dohadné účty pasivní		
	9. Jiné závazky		
	10. Odložený daňový závazek		
B. III.	Krátkodobé závazky	323	408
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	247	314
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
	3. Závazky - podstatný vliv		
	4. Závazky ke společníkům		
	5. Závazky k zaměstnancům	40	39
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	21	21
	7. Stát - daňové závazky a dotace	1	17
	8. Krátkodobé přijaté zálohy		
	9. Vydané dluhopisy		
	10. Dohadné účty pasivní	14	17
	11. Jiné závazky		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry		
	3. Krátkodobé finanční výpomoci		
C. I.	Časové rozlišení	1 007	1 119
C. I. 1.	Výdaje příštích období	15	114
	2. Výnosy příštích období	992	1 005

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2014 (v tis. Kč)

Označení	Skutečnost v účetním období		
	sledovaném	minulém	
I.	Tržby za prodej zboží		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
+	Obchodní marže		
II.	Výkony	9 873	9 874
II.	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	9 873	9 874
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti		
	3. Aktivace		
B.	Výkonová spotřeba	2 813	4 435
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	64	134
	2. Služby	2 749	4 301
+	Přidaná hodnota	7 060	5 439
C.	Osobní náklady	732	401
C.	1. Mzdové náklady	542	295
	2. Odměny členům orgánů obchodní korporace	3	4
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	185	101
	4. Sociální náklady	2	1
D.	Daně a poplatky	29	38
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	7 134	7 167
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu		
III.	1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku		
	2. Tržby z prodeje materiálu		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu		280
F.	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		280
	2. Prodaný materiál		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období		
IV.	Ostatní provozní výnosy		310
H.	Ostatní provozní náklady	73	222
V.	Převod provozních výnosů		
I.	Převod provozních nákladů		
*	Provozní výsledek hospodaření	-908	-2 359

Označení	Skutečnost v účetním období	
	sledovaném	minulém
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	
J.	Prodané cenné papíry a podíly	
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	
VII.	1. Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	
	2. Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	
	3. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	
K.	Náklady z finančního majetku	
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	
X.	Výnosové úroky	
N.	Nákladové úroky	
XI.	Ostatní finanční výnosy	
O.	Ostatní finanční náklady	106
XII.	Převod finančních výnosů	
P.	Převod finančních nákladů	
*	Finanční výsledek hospodaření	-106
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	
Q.	1. - splatná	
	2. - odložená	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-1 014
XIII.	Mimořádné výnosy	
R.	Mimořádné náklady	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	
S.	1. - splatná	
	2. - odložená	
*	Mimořádný výsledek hospodaření	
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-1 014
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-1 014
		-2 444
		-2 444



1. Popis společnosti

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 12. 8. 1998 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 25687247. Hlavním předmětem činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (zapsáno 18. 4. 2014)

V roce 2014 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 10. 4. 2014 byli z dozorčí rady odvoláni pánové Petr Liebl a Zbyněk Passer. Jediným členem zároveň i předsedou dozorčí rady zůstává pan Luboš Reitz. Téhož dne byl upraven způsob jednání za společnost. Nový způsob jednání: Za společnost jedná a podepisuje předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně. Je-li představenstvo jednočlenné, za společnost jedná a podepisuje předseda představenstva samostatně. Všechny tyto skutečnosti byly zapsány do OR dne 18. 4. 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 - 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2014:

Představenstvo

- Radim Passer (předseda)

Dozorčí rada

- Luboš Reitz (předseda)

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 podvojitelného 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 2013 a 2012 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:

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	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, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména půjčky do společností s majetkovou účastí.

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

- Půjčky nominální hodnotou
- 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 věcné 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	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	7.326	16	0	0	7.342
Stavby	193.089	177	0	0	193.266
Inventář	4.052	0	0	0	4.052
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	289	193	0	96
Poskytnuté zálohy na DHM	0	3.383	3.000	0	383
Celkem 2014	204.467	3.865	3.193	0	205.139
Celkem 2013	204.001	1.026	560	0	204.467

Oprávky:

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	7.342
Stavby	-46.148	-6.719	0	0	0	-52.867	0	140.399
Inventář	-3.568	-416	0	0	0	-3.984	0	68
Nedokončený dlouh.majetek	0	0	0	0	0	0	0	96
Poskyt.zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0	383
Celkem 2014	-49.716	-7.135	0	0	0	-56.851	0	148.288
Celkem 2013	-42.549	-7.167	3.385	0	0	-49.716	0	154.751

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2012	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2013	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2014
Podíly v ovládaných nebo ovládajících společnostech	400	0	0	-400	0	0	0	0	0
Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společností pod podstatným vlivem	42.200	300	0	0	42.500	164	64	0	42.600
Celkem	42.600	300	0	-400	42.500	164	64	0	42.600

Finanční investice je v účetní závěrce k 31. 12. 2014 oceněna metodou ekvivalence.

Ovládané a ovládající společnosti a společnosti pod podstatným vlivem k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):

Název společnosti:	S-INVESTMENT, s.r.o.	S-LEASING, s.r.o.
Sídlo společnosti:	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	100	100
Vlastní kapitál	-10.014	-1.115
Zisk/ztráta běžného roku	-380	+303
Cena pořízení akcií/podílu	200	200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu*	0	0
Dividendy	0	0

Půjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem a společnostem pod podstatným vlivem k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Termín/Podmínky	2013	2014
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12. 2022	41.180	41.180
S-LEASING, s.r.o.	splatnost do 31.12. 2022	1.320	1.420

Půjčky jsou poskytovány bezúročně.

5. Pohledávky

Společnost 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 31. 12. 2013 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 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	12	0	0	12	0	0	12
Základní kapitál	60.000	0	0	60.000	0	0	60.000
Emisní ážio	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400	0	0	-400	0	0	-400
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0	0	0	0	0
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní fondy	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	-26.293	0	0	-28.355	0	0	-30.799
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-2.062			-2.444			-1.014
Vlastní kapitál	31.245			28.801			27.787

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil.Kč.

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 -2.062 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2013 ve výši -2.444 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 -1.014.138,50 Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2012, 2013 a 2014 nebyly dividendy vypláceny.

10. Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2014
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

Společnost v letech 2012, 2013 a 2014 netvořila žádné rezervy.

11. Dlouhodobé závazky

Společnost přijala od akcionáře pana Radima Passera 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.

O Výnosech příštích období se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů.

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 4.912 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 rozdílu 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 i nepeněžní povahy, 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	9.874	0	9.873	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	310	0	0	0
Výnosy celkem	10.184	0	9.873	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2014 je soustředěna na pronájem nemovitostí jednomu odběrateli.

18. Osobní náklady

V roce 2014 a 2013 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 3 tis. Kč a 4 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“.

Krátkodobé závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2014 (v tis. Kč): Nejsou evidovány.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termín/Lhůty splatnosti	2013	2014
Radim Passer	31.12. 2022	170.917	165.988
Celkem		170.917	165.988

Jedná se o dlouhodobé bezúročné půjčky akcionáře do společnosti.

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 (v tis. Kč):

Služby	2013	2014
Povinný audit účetní závěrky	30	30
Celkem	30	30

Významnější položkou nákladů jsou nákupy služeb ve výši 2.749 tis. Kč v roce 2014 (4.301 tis. Kč v roce 2013) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 7.134 tis. Kč za rok 2014 (7.167 tis. Kč za rok 2013).

22. Pokračování společnosti s neomezenou dobou trvání

Společnost vykazuje v roce 2014 ztrátu ve výši 1.014 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 27.787 tis. Kč (viz bod 9). Očekává se, že společnost začne v následujících letech 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 trvání

K žádným významným událostem nedošlo.

Sestaveno dne: 10. června 2014



Radim Passer
Předseda představenstva



KONTAKT

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.
BB Centrum, Budova FILADELFIE
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
Fax: +420 222 515 521
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz

