



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

BBC Investments, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2013
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2013
- 3) Příloha k účetní závěrce



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
BBC Investments, a.s.
se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 282 00 942
k 31. 12. 2013

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

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti BBC Investments, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti BBC Investments, a.s. jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti BBC Investments, 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, pasiv a finanční situace společnosti BBC Investments, a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 30. 6. 2014

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 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ	2	8	2	0	0	9	4	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BBC Investments,

a.s.

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

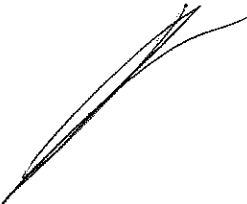
Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Bežné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+159 451	-1 437	+158 014	+161 684
B.	Dlouhodobý majetek	003	+152 216	-1 437	+150 779	+138 336
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+152 216	-1 437	+150 779	+138 336
B.II.1.	Pozemky	014	+15 894		+15 894	+15 334
B.II.2.	Stavby	015	+136 322	-1 437	+134 885	+122 732
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				+270
C.	Oběžná aktiva	031	+7 094		+7 094	+23 272
C.III.	Krátkodobé pohledávky	048	+4 411		+4 411	+17 834
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+1 912		+1 912	+33
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	054				+17 750
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+2 499		+2 499	+51
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+2 683		+2 683	+5 438
C.IV.1.	Peníze	059	+24		+24	+26
C.IV.2.	Účty v bankách	060	+2 659		+2 659	+5 412
D.I.	Časové rozlišení	063	+141		+141	+76
D.I.1.	Náklady příštích období	064	+141		+141	+76

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+158 014	+161 684
A.	Vlastní kapitál	002	+971	+1 053
A.I.	Základní kapitál	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+2 000	+2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	-947	-554
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	-947	-554
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-82	-393
B.	Cizí zdroje	022	+157 030	+160 596
B.II.	Dlouhodobé závazky	028	+54 112	+73 000
B.II.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	+46 536	+64 150
B.II.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	032	+7 576	+8 850
B.III.	Krátkodobé závazky	039	+2 918	+87 596
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+65	+87 539
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	+224	
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+2 412	+51
B.III.11.	Jiné závazky	050	+217	+6
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	+100 000	
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	+100 000	
C.I.	Časové rozlišení	055	+13	+35
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	+13	+35

Sestaveno dne: 22.5.2014	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.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 2 8 2 0 0 9 4 2

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BBC Investments,

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	+4 122	+26
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+4 122	+26
B.	Výkonová spotřeba	008	+2 495	+228
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+530	+101
B.2.	Služby	010	+1 965	+127
+	Přidaná hodnota	011	+1 627	-202
C.	Osobní náklady součet	012	+9	+7
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	+8	+6
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+1	+1
D.	Daně a poplatky	017	+33	+2
E.	Ódpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+1 261	+176
H.	Ostatní provozní náklady	027	+1	+0
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+323	-387
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040	+217	
X.	Výnosové úroky	042		+7
N.	Nákladové úroky	043	+135	+6
O.	Ostatní finanční náklady	045	+52	+7
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-404	-6
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost	049	+1	
Q.1.	splatná	050	+1	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-82	-393
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-82	-393
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-81	-393

Sestaveno dne: 22.5.2014

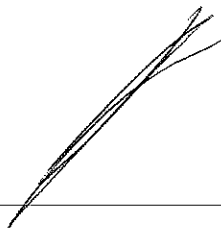
Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka

Právní forma **akciová společnost**
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

realitní činnost

Pozn.:



Účetní jednotka BBC Investments, a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2013

OBSAH

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

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 15

1. POPIS SPOLEČNOSTI

BBC Investments, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 10. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 282 00 942. Hlavním předmětem její činnosti je:

- velkoobchod,
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- realitní činnost,
- zprostředkování obchodu a služeb,
- činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury,
- reklamní činnost a marketing,
- technické činnosti v dopravě,
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců,
- správa a údržba nemovitostí
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (od 10. 3. 2014)

V roce 2013 byly provedeny následující změny v obchodním rejstříku. Dne 26. 4. 2013 byl z dozorčí rady odvolán Ing. Jaroslav Spozdil a na jeho místo byl jmenován Ondřej Plocek.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:
- Radim Passer - 85 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2013:

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

Dozorčí rada	
Předseda:	Ondřej Plocek
Mistopředseda:	--
Člen:	Jakub Hlavička
Člen:	Tomáš Zimčík

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 2013 a 2012.

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 2013 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2013 nevlastní.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 100

Bytové jednotky ve vlastnictví společnosti jsou odpisovány dle stanoveného odpisového plánu – odpis 1% z pořizovací ceny pod dobu 40-ti let. Počítá se se zbytkovou hodnotou 60% po 40 letech.

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek společnost k 31. 12. 2013 (ani k 31. 12. 2012) neeviduje.

d) Pohledávky

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

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

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

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

e) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykazovány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a společnost musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeocňují 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 vyazuje 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.

Akciová 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. O použití rezervního fondu rozhoduje představenstvo, neurčí-li stanovy jinak.

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

h) Použití odhadů

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

i) Účtování výnosů a nákladů

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

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

j) Daň z příjmů

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

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

k) Následné události

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

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2013	0	0	0	0	0
Celkem 2012	0	0	0	0	0

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2013	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2012	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	15.334	560	0	0	15.894
Stavby	122.908	13.414	0	0	136.322
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	13.973		13.973	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	270			270	0
Celkem 2013	138.512	13.974	0	270	152.216
Celkem 2012	0	138.512	0	0	138.512

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								15.894
Stavby	-176	-1.261				-1.437		134.885
Celkem 2013	-176	-1.261				-1.437		150.779
Celkem 2012	0	-176				-176		138.336

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k 31. 12. 2013 (ani k 31. 12. 2012) žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

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

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31. 12. 2013 (ani k 31. 12. 2012) žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2013 a 2012 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech, popřípadě krátkodobé úložky ve formě depozitních směnek.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost používá tyto účty především k postupnému rozpuštění vybavení nájemních bytů do nákladů.

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost neměla k 31. 12. 2013 žádná takováto aktiva.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2011	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2012	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2013
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Zákonný rezervní fond							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-464		-90	-554		-393	-947
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-90			-393			-82
Vlastní kapitál	1.446			1.053			971

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

Na základě rozhodnutí valných hromad společnosti konaných dne 28. 6. 2012 a 28. 6. 2013 bylo schváleno níže výše uvedené vypořádání hospodářského výsledku za rok 2011 a 2012.

Hospodářský výsledek roku 2011 ve výši -90 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Hospodářský výsledek roku 2012 ve výši -393 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 2013 ve výši **-81.821,75 Kč** na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2011, 2012 a 2013 nebyly dividendy vypláceny.

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2011	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2012	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2013
zákonné	0			0			0
ostatní							

Společnost v letech 2011, 2012 a 2013 netvořila žádné rezervy.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od spřízněné společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a od svých akcionářů dlouhodobé půjčky. Podrobněji budou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2013 a k 31. 12. 2012 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2013 a k 31. 12. 2012 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

13. DERIVÁTY

Společnost má uzavřené smlouvy o derivátech, které určila jako deriváty k obchodování. K 31. 12. 2013 společnost přecenila deriváty na reálnou hodnotu a záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných závazcích.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů k 31. 12. příslušného roku:

(tis. Kč)	Smluvní/ Nominální	2013		2012	
		Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Úrokové kontrakty	70.000		217		
Swapy					
Deriváty celkem	70.000		217		

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31. 12. 2013 eviduje následující bankovní úvěry a dále přijaté půjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“).

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit	31. 12. 2013		2012	
				Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně (EUR)	Částka v tis. Kč
Bankovní úvěry		3M PRIBOR+ marže	100.000	0	100.000	0	0
Kontokorentní účty							
Finanční výpomoci							
Celkem				0	100.000	0	0
Splátka v následujícím roce				0	0		
Splátky v dalších letech					100.000	0	0

15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2014, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2013. O výdajích příštích období nebylo v roce 2013 ani 2012 účtováno ve významnějších částkách.

O výnosech příštích období nebylo v roce 2013 ani 2012 účtováno.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2009 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2009 - 2013, která nebyla v účetní závěrce roku 2013 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila 0 tis. Kč k 31. 12. 2013.

Společnost nemá k 31. 12. 2013 žádné daňové nedoplatky.

Společnost v roce 2013 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které by nebyly vykázány v rozvaze.

Společnost ručí za přijatý úvěr od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. běžnými zárukami sepsanými v úvěrové smlouvě, jako je ručení nemovitostmi, zástavou pohledávek z nájemních smluv, vinkulací pojistného a dalšími instrumenty.

18. VÝNOSY

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

	2013		2012	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	4.122	0	26	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0
Výnosy celkem	4.122	0	26	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2013 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka z odvětví realit.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

V roce 2013 a 2012 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů odměny v celkové výši 8 tis. Kč a 6 tis. Kč.

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2013 a 2012 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. 2013 (v tis. Kč) ani k 31. 12. 2012 nejsou evidovány.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2013	2012
PASSERINVEST GROUP- úvěr	31. 12. 2020	541	14.000
Radim Passer	31. 12. 2020	45.994	50.150
Ing. Jan Malík	31. 12. 2020	2.706	2.950
Marie Passerová	31. 12. 2020	2.706	2.950
Zbyněk Passer	31. 12. 2020	1.353	1.475
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2020	811	885
Petr Herman	31. 12. 2020	0	590
Celkem		54.112	73.000

Jedná se o dlouhodobé půjčky.

21. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Na výzkum a vývoj bylo v roce 2013 a 2012 vynaloženo 0 tis. Kč a 0 tis. Kč.

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 31. 12. (v tis. Kč):

Služby	2013	2012
Povinný audit účetní závěrky	20	12
Celkem	20	12

Vybrané služby (v tis. Kč):

	2013	2012*
Poradenské služby	1.202	0
Právní služby	465	4
Správa budovy	84	0
Celkem	1.751	4

*Společnost zahájila svou činnost až koncem roku 2012.

Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady (v tis. Kč):

	2013	2012
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	1	0

Finanční výnosy a finanční náklady

	2013	2012
Výnosové úroky	0	7
Nákladové úroky	-135	-6
Ostatní finanční náklady	-52	-7
Celkem	-187	-6

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2013 ztrátu ve výši 82 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 971 tis. Kč (viz bod 9). Společnost průběžně nakupuje a pronajímá další byty. V době sestavování této závěrky společnost pronajala všechny byty ve svém vlastnictví a očekává se, že počínaje rokem 2014 začne realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2013 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 10. 3. 2014 byli z dozorčí rady odvoláni Jakub Hlavička a Ondřej Plocek. Jediným členem a zároveň předsedou dozorčí rady zůstává pan Tomáš Zimčík.

Sestaveno dne:

22. 5. 2014

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

