

SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10  
Česká republika  
tel.: +420 295 560 533  
tel./fax: +420 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz)  
internet: [www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

## **North Star Centre - Birch House, a.s.**

### Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2017
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2017
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
North Star Centre - Birch House, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000  
IČ: 281 99 278  
k 31. 12. 2017**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky North Star Centre - Birch House, a.s.

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti North Star Centre - Birch House, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Odpovědnost představenstva Společnosti, dozorčí rady za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je vysoká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

**SP Audit, s.r.o.**

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

V Praze dne 03-04-2018

*SP Audit, s.r.o.*

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



  
Ing. Lenka Filipová  
auditor  
číslo auditorského oprávnění: 2269

# ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

v tisících Kč

IČ	2	8	1	9	9	2	7	8
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky


North Star Centre - Birch House,  
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	+58 976	-9	+58 967	+6 405
B.	Dlouhodobý majetek	003	+57 713	-9	+57 704	+5 680
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+55 313	-9	+55 304	+5 680
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+54 378	-3	+54 375	+2 101
B.II.1.1.	Pozemky	016	+54 274		+54 274	+2 101
B.II.1.2.	Stavby	017	+104	-3	+101	+0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+21	-6	+15	+0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+914		+914	+3 579
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	+136		+136	+2 850
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+778		+778	+729
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+2 400		+2 400	+0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	+2 400		+2 400	+0
C.	Oběžná aktiva	037	+1 263		+1 263	+725
C.II.	Pohledávky	046	+168		+168	+50
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	+74		+74	+0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	+74		+74	+0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	+74		+74	+0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+94		+94	+50
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+94		+94	+0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+0		+0	+50
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	+0		+0	+50
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+1 095		+1 095	+675
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+1 095		+1 095	+675

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	<b>+58 967</b>	<b>+6 405</b>
A.	Vlastní kapitál	002	<b>+920</b>	<b>+897</b>
A.I.	Základní kapitál	003	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	<b>-1 103</b>	<b>-1 023</b>
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	<b>-1 103</b>	<b>-1 023</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	<b>+23</b>	<b>-80</b>
B.+C.	Cizí zdroje	024	<b>+58 047</b>	<b>+5 508</b>
C.	Závazky	030	<b>+58 047</b>	<b>+5 508</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	<b>+58 000</b>	<b>+5 260</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	<b>+58 000</b>	<b>+5 260</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	046	<b>+47</b>	<b>+248</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	<b>+42</b>	<b>+244</b>
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	<b>+0</b>	<b>+4</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	056	<b>+5</b>	<b>+0</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	<b>+5</b>	<b>+0</b>

Sestaveno dne: <b>22.2.2018</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s.	<b>PASSER RADIM</b>
účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
<b>Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství</b>	
<b>Nespecializovaný velkoobchod</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017

v tisících Kč

IČ 2 8 1 9 9 2 7 8

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

North Star Centre - Birch House,  
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
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+97	+19
A.	Výkonová spotřeba	003	+91	+89
A.3.	Služby	006	+91	+89
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+9	+0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+9	+0
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+9	+0
F.	Ostatní provozní náklady	024	+0	+1
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+0	+1
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-3	-71
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+79	+0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+79	+0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+47	+4
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+47	+4
K.	Ostatní finanční náklady	047	+6	+5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	+26	-9
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+23	-80
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+23	-80
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+23	-80
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+176	+19

Sestaveno dne: 22.2.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s.	PASSER RADIM
účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství Nespecializovaný velkoobchod	
Pozn.:	

**Účetní jednotka North Star Centre – Birch House, a.s.**

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2017**



## OBSAH

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

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

North Star Centre – Birch House, a.s. (dále jen „společnost“) je *akciová společnost*, která vznikla dne 5. 12. 2007 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, identifikační číslo 281 99 278. Hlavním předmětem její činnosti je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle §777 odst. 5.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:  
- Radim Passer 85 %

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2017:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer

Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích spolupracovníků.

## 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 2017 a 2016.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 a 2016 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 v roce 2017 a 2016 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 a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	3 – 6
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 – 10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

### b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2017 a 2016 se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

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.

#### Odpisování

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. Společnost nepoužívá metodu komponentního odpisování. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	10 – 50
Inventář	2 – 10
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	2 - 15

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

### **c) Finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech a krátkodobé úločky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek společnost nevlastní.

### **d) Pohledávky**

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

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

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

### **e) Vlastní kapitál**

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

### **f) Cizí zdroje**

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

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

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

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

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

### **g) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku, a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

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

### **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.

Hlavní činností společnosti bude pronájem bytových nebo nebytových prostor v budoucím projektu. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

### **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.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu. V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

### k) Následné události

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

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

V uplynulém účetním období nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravám chyb minulých období.

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Společnost ke konci roku 2016 a 2017 nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

#### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	2.101	52.173			54.274
Stavby		104			104
Samostatné movité věci		21			21
Poskytnuté zálohy na DHM	2.850	47.467		50.181	136
Nedokončený DHM	729	52.380		52.331	778
Celkem 2017	5.680	152.145		102.512	55.313
Celkem 2016	2.236	3.444			5.680

#### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		54.274
Stavby	0	-3				-3		101
Samostatné movité věci	0	-6				-6		15
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0				0		136
Nedokončený DHM	0	0				0		778
Celkem 2017	0	-9				-9		55.304
Celkem 2016	0	0				0		5.680

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

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobou poskytnutou zápůjčku k externímu subjektu ve výši 2.400 tis. Kč. Zápůjčka je splatná na konci roku 2026 a úročená sazbou 4 % p.a.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé pohledávky ve výši 74 tis. Kč. Jedná se o úroky z dlouhodobé zápůjčky externímu subjektu splatné spolu s jistinou na konci roku 2026.

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 94 tis. Kč. Jedná se o pohledávky z nájmu pozemku. Pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost v roce 2017 a 2016 nevytvářela žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech a v pokladně není žádný evidován. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1.095 tis. Kč (v minulém období 675 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Kromě dlouhodobého hmotného majetku a krátkodobého finančního majetku nevlastní společnost žádná jiná aktiva.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2.000			2.000			2.000
Rezervní fond							
Výsledek hospodaření minulých let	-878	-145		-1.023		-80	-1.103
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-146			-80			23
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>976</b>			<b>897</b>			<b>920</b>

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 10 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2016 ve výši -80 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti použít zisk roku 2017 ve výši 23 tis. Kč na úhradu neuhrazené ztráty minulých let.

## **10. REZERVY**

Společnost netvořila v roce 2016 a 2017 žádné rezervy.

## **11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost neneviduje k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 dlouhodobé zálohy kromě Dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám (viz bod 19.).

## **12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost evidovala k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 47 tis. Kč (minulé období 248 tis. Kč). Nejvýznamnější položkou jsou závazky z obchodních vztahů ve výši 42 tis. Kč. Zbývající část tvoří nadměrný odpočet DPH za období 12/2017 ve výši 5 tis. Kč. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

## **13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI**

Společnost neneviduje k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 žádné bankovní úvěry ani krátkodobé finanční výpomoci, kromě závazků z titulu dlouhodobých půjček od spřízněných osob (viz. bod 19.).

## **14. OSTATNÍ PASIVA**

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

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

Ve sledovaném období ani v minulém období nebylo o těchto pasivech účtováno.

## **15. DAŇ Z PŘÍJMŮ**

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2013 do příštích *pěti let*. Výše daňové ztráty z let 2013 - 2017, která nebyla v daňovém přiznání roku 2017 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila k rozvahovému dni 416 tis. Kč.

Z důvodu opatrnosti společnost neúčtovala o odložené daňové pohledávce plynoucí zejména z uplatnitelné daňové ztráty.



## 16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy *např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.*), které nejsou vykázány v rozvaze.

## 17. VÝNOSY

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

	Domácí	2016 Zahraniční	Domácí	2017 Zahraniční
Výnosy z pronájmu	19	0	97	0
Výnosy celkem	19	0	97	0

Ve sledovaném období společnost realizovala výnosy z pronájmu pozemku ve výši 97 tis. Kč (v minulém období činily výnosy z pronájmu 19 tis. Kč). Projekt nové výstavby na vlastněném pozemku je ve stádiu přípravy.

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve sledovaném ani v minulém účetním období obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny.

## 19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2017 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2016	2017
PASSERINVEST GROUP- zápůjčka	31. 12. 2026	5.260	58.000
Celkem		5.260	58.000

Ve sledovaném období došlo k významnému navýšení půjčky v souvislosti s nákupem dalších pozemků na nový projekt. Půjčka je úročena sazbou 0,1 % p.a. Konečná splatnost je 31.12.2026.

## 20. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Výdaje na výzkum a vývoj nebyly ve sledovaném ani v minulém období vynaloženy.

## 21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Výkaz zisku a ztrát neobsahuje žádné významné položky.

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.:

Služby	2016	2017
Audit účetní závěrky	20	25
Jiné ověřovací služby		
Daňové poradenství		
Jiné neauditorské služby		
Celkem	20	25

## 22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní zisk ve výši 23 tis. Kč a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 920 tis. Kč. Společnost je ve fázi budování projektu, která bude pokračovat i dalších letech. Účetní závěrka k 31. prosinci 2017 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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na hospodaření společnosti.

Sestaveno dne:

22.2.2018

Jméno a podpis

R. Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: