



*SP Audit, s.r.o.
Kubánské náměstí 1391/11
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*

BB C Orion, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2024
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2024
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
BB C Orion, a.s.**

**Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 281 99 278
k 31. 12. 2024**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky BB C Orion, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti BB C Orion, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti BB C Orion, a.s. k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky 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 a dozorčí rady Společnosti 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 velká 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 jejího 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 nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události 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.

V Praze dne 06-06-2025

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11, 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

ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BB C Orion
a.s.

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

Želetavská 1525/1
Praha 4
140 00

Označ.	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	+291 040	+479	+290 561	+284 508
B.	Stálá aktiva	+288 391	+479	+287 912	+274 459
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	+288 391	+479	+287 912	+274 459
B.II.1.	Pozemky a stavby	+148 641	+479	+148 162	+148 217
B.II.1.1.	Pozemky	+145 389		+145 389	+145 389
B.II.1.2.	Stavby	+3 252	+479	+2 773	+2 828
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	+139 750		+139 750	+126 242
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	+47 000		+47 000	+47 000
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	+92 750		+92 750	+79 242
C.	Oběžná aktiva	+2 649		+2 649	+10 049
C.II.	Pohledávky	+1 493		+1 493	+8 982
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	+1 493		+1 493	+8 982
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	+12		+12	+0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	+1 481		+1 481	+8 982
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	+179		+179	+8 865
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	+422		+422	+117
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	+224		+224	+0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	+656		+656	+0
C.IV.	Peněžní prostředky	+1 156		+1 156	+1 067
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	+1 156		+1 156	+1 067

Označ.	P A S I V A	Běžné účetní období	Minulé období
		Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	+290 561	+284 508
A.	Vlastní kapitál	+6 434	-88 339
A.I.	Základní kapitál	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	+95 000	+0
A.II.2.	Kapitálové fondy	+95 000	+0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	+95 000	+0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-90 339	-90 339
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-90 339	-90 339
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-227	+0
B.+C.	Cizí zdroje	+284 127	+372 761
C.	Závazky	+284 127	+372 761
C.I.	Dlouhodobé závazky	+283 280	+372 291
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	+253 000	+342 146
C.I.8.	Odložený daňový závazek	+30 280	+30 145
C.II.	Krátkodobé závazky	+847	+470
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	+613	+298
C.II.8.	Závazky ostatní	+234	+172
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	+0	+172
C.II.8.7.	Jiné závazky	+234	+0
D.	Časové rozlišení pasiv	+0	+86
D.1.	Výdaje příštích období	+0	+86

Sestaveno dne: 11.3.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.7.2024 Do: 31.12.2024

v tisících Kč

IČ 2 8 1 9 9 2 7 8

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BB C Orion

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	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	+294	
A.	Výkonová spotřeba	+497	
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	+247	
A.3.	Služby	+250	
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	+54	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	+54	
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	+54	
III.	Ostatní provozní výnosy	+68	
III.3.	Jiné provozní výnosy	+68	
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-189	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	+262	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	+262	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	+162	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	+162	
K.	Ostatní finanční náklady	+3	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	+97	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-92	
L.	Daň z příjmů	+135	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	+135	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-227	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-227	
*	Čistý obrát za účetní období	+294	

Sestaveno dne: 11.3.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka PASSER RADIM 
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	

Účetní jednotka BB C Orion, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2024

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	3
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) Vlastní kapitál.....	6
f) Cizí zdroje	6
g) Devizové operace	7
h) Použití odhadů	7
i) Účtování výnosů a nákladů	7
j) Daň z příjmů.....	7
k) Čistý obrat za účetní období	7
l) Následné události.....	8
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	8
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	9
a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	9
5. POHLEDÁVKY	9
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	10
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	10
8. VLASTNÍ KAPITÁL.....	10
9. REZERVY	10
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	11
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	11
12. OSTATNÍ PASIVA.....	11
13. DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	12
15. VÝNOSY.....	12
16. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	12
17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	12
18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	13
19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	13

1. POPIS SPOLEČNOSTI

BB C Orion, 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 výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti a Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Ve sledovaném období byly zapsané následující změny v obchodním rejstříku:

- Jediný akcionář PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963 Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000 (zapsáno 15.1.2025)
- Akcie: 200 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč (zapsáno 23.12.2024)
- Základní kapitál: 2 000 000,- Kč Splaceno: 100 % (zapsáno 23.12.2024)
- Ostatní skutečnosti: Na základě projektu rozdělení odštěpením ze dne 22.11.2024 se rozdělila společnost BB C Orion, a.s., IČO 28199278, sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Tenisový klub 2024 Praha-Michle, s.r.o., IČO 22400150, sídlem Pekárenská 1598/3, Michle, 141 00 Praha 4. (zapsáno 23.12.2024)

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:

- PASSERINVEST GROUP, a.s. 100 %

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2024:

Představenstvo	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

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

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2024 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446), 100 % akcií
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212), 100 % podíl
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108), 100 % podíl
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580), 100 % podíl

Účetní jednotka BB C Orion, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2024

- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183), 100 % podíl
- 7) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČ: 281 99 481), 50 % podíl
- 8) Gamma Building, s. r. o. (IČ: 174 178 05), 100 % podíl
- 9) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČ: 080 563 23), 100 % akcií
- 10) Office Park Roztyly, a.s. (IČ: 274 52 751), 60 % akcií
- 11) Omega Brumlovka, a.s. (IČ: 267 31 703), 91 % akcií
- 12) PST – Project A, a.s. (IČ: 282 00 578), 100 % akcií
- 13) Roztyly Plaza, a.s. (IČ: 281 99 910), 100 % akcií
- 14) BB C Orion, a.s., (IČ: 281 99 278), 100 % akcií
- 15) Arboretum B3, a.s. (IČ: 140 48 060), 100 % akcií
- 16) Global Health Ministries, a.s. (IČ: 282 00 870), 50 % akcií
- 17) Hila Brumlovka, s.r.o. (IČ: 281 62 889), 100 % podíl prostřednictvím společnosti PST – project A, a.s.

Konsolidující jednotky za rok 2024, dle § 22a, odst. 1) Zákona o účetnictví, v platném znění, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2024 sestavena.

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 2024 a 2023.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2024 a 2023 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 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti 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 80 tis. Kč 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 úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří dlouhodobá půjčka v nominální hodnotě.

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) Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

l) Následné události

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

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

Vzhledem k tomu, že došlo k 1.7.2024 k rozdělení společnosti, vykazuje společnost v rozvaze v minulém období hodnoty ze zahajovací rozvahy k 1.7.2024. Ze stejného důvodu vykazuje společnost ve výkazu zisku a ztrát v běžném období hodnoty nákladů a výnosů za období od 1.7.2024 do 31.12.2024 a ve srovnatelném období hodnoty nulové.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	145 389				145 389
Stavby	3 252				3 252
Poskytnuté zálohy na DHM	47 000				47 000
Nedokončený DHM	79 242	13 508			92 750
Celkem k 31.12.2024	274 883	13 508			288 391
Celkem k 1.7.2024	274 883				274 883

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0				0		145 389
Stavby	-425	-54				-479		2 773
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0				0		47 000
Nedokončený DHM	0	0				0		92 750
Celkem k 31.12.2024	-425	-54				-479		287 912
Celkem k 1.7.2024	-425	0				-425		274 459

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni pohledávky ve výši 1 493 tis. Kč (minulé období 8 982 tis. Kč) v následující struktuře:

Krátkodobé pohledávky z obchodního styku ve výši 12 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – běžné pohledávky z nájemného ve lhůtě splatnosti.

Stát – daňové pohledávky ve výši 179 tis. Kč (minulé období 8 865 tis. Kč) – pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 422 tis. Kč. (minulé období 117 tis. Kč) – běžné provozní zálohy za služby

Dohadné účty aktivní ve výši 224 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč.) – dohadné položky na energie, které budou vypořádány v souvislosti s rozdělením společnosti.

Jiné pohledávky ve výši 656 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – pohledávky z vypořádání v rámci rozdělení společnosti.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje žádné opravné položky.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech není žádný evidován. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1 156 tis. Kč (v minulém období 1 067 tis. Kč).

8. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 7. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024
Počet akcií (ks)	200			200
Základní kapitál	2.000			2.000
Ostatní kapitálové fondy	0	95.000		95.000
Výsledek hospodaření minulých let	-90.339			-90.339
Výsledek hospodaření běžného účetního období	0			-227
Vlastní kapitál	-88.339			6.434

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.

Za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti byl v období 11/2024 ze strany jediného akcionáře poskytnut příplatek do ostatních kapitálových fondů ve výši 95 000 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za období 01-06/2024 byl vypořádán v rámci zahajovací rozvahy v souvislosti s rozdělením společnosti.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převod účetní ztráty za období od 1.7.2024 do 31.12.2024 ve výši -227 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty minulých let.

9. REZERVY

Společnost netvořila ve sledovaném ani v minulém období žádné rezervy.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám ve výši 253 000 tis. Kč (minulé období 342 146 tis. Kč). Podrobněji jsou specifikovány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

Dále společnost vykazuje odložený daňový závazek z titulu rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen dlouhodobého majetku ve výši 30.280 tis. Kč (minulé období 30.145 tis. Kč).

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 847 tis. Kč (minulé období 470 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 613 tis. Kč (minulé období 298 tis. Kč) – ve sledovaném období se jedná zejména o závazky z titulu stavebních prací za období 12/2024

Jiné závazky ve výši 234 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) - závazek z vypořádání v rámci rozdělení společnosti.

12. OSTATNÍ PASIVA

Ve sledovaném období nebylo o těchto pasivech účtováno.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2024 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí k rozvahovému dni 1 868 tis. Kč.

Odložený daňový závazek ve výši 30 280 tis. Kč vyplývá zejména z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku.

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

Položky odložené daně	31.12.2024		1.7.2024	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		30 673		30 625
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravné položky				
Daňová ztráta z minulých let	393		480	
Celkem	393	30 673	480	30 625
Netto		30 280		30 145

14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které nejsou vykázány v rozvaze.

15. VÝNOSY

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

	1.7.-31.12.2024	
	Domáci	Zahraniční
Výnosy z pronájmu	294	0
Tržby z prodeje majetku	0	0
Ostatní provozní výnosy	68	0
Výnosové úroky	262	0
Výnosy celkem	624	0

16. ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

V souladu s novou definicí čistého obratu vykázala společnost ve výkazu zisku a ztráty na řádku „Čistý obrat za účetní období“ k 31.12. 2024 obrat ve výši 294 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že úsilí vynaložené na stanovení obratu za rok 2023 podle nové metodiky není úměrné informačnímu efektu pro uživatele účetní závěrky nedošlo k přepočtu čistého obratu za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023. Společnost čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty tedy neuvedla. Čistý obrat pro účely kategorizace účetní jednotky za srovnávací období, tj. k 31. 12. 2023 zůstal nezměněn.

17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31.12.2024	1.1.2024
PASSERINVEST GROUP- zápůjčka	31. 12. 2030	253.000	242.146
celkem		253.000	242.146

Půjčka je úročena sazbou 0,1 % p.a. Konečná splatnost je 31.12.2030.

Společnost vykazuje výše uvedené půjčky jako Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75), vzhledem k tomu, že akcionáři vždy jednají ve shodě.

18. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní ztrátu ve výši – 227 tis. Kč a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 6.434 tis. Kč. Společnost je ve fázi přípravy projektu výstavby multifunkční stavby s plánovaným termínem zahájení stavby listopad 2025.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2024 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.

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne:

11.3.2025

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky:

