

Výroční zpráva

Omega Brumlovka, a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Tato verze výroční zprávy není připravena v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv („ESEF“) a představuje neoficiální verzi oficiální výroční zprávy publikované v souladu s ESEF ve formátu XHTML. Společnost podnikla veškeré kroky k zajištění toho, aby tato verze odpovídala originálu. V případě jakýchkoliv rozdílů v obsažených informacích, názorech nebo interpretacích má oficiální verze výroční zprávy přednost před touto verzí. Oficiální výroční zpráva připravena ve formátu ESEF je dostupná zde: <https://www.passerinvest.cz/cs/pro-investory>

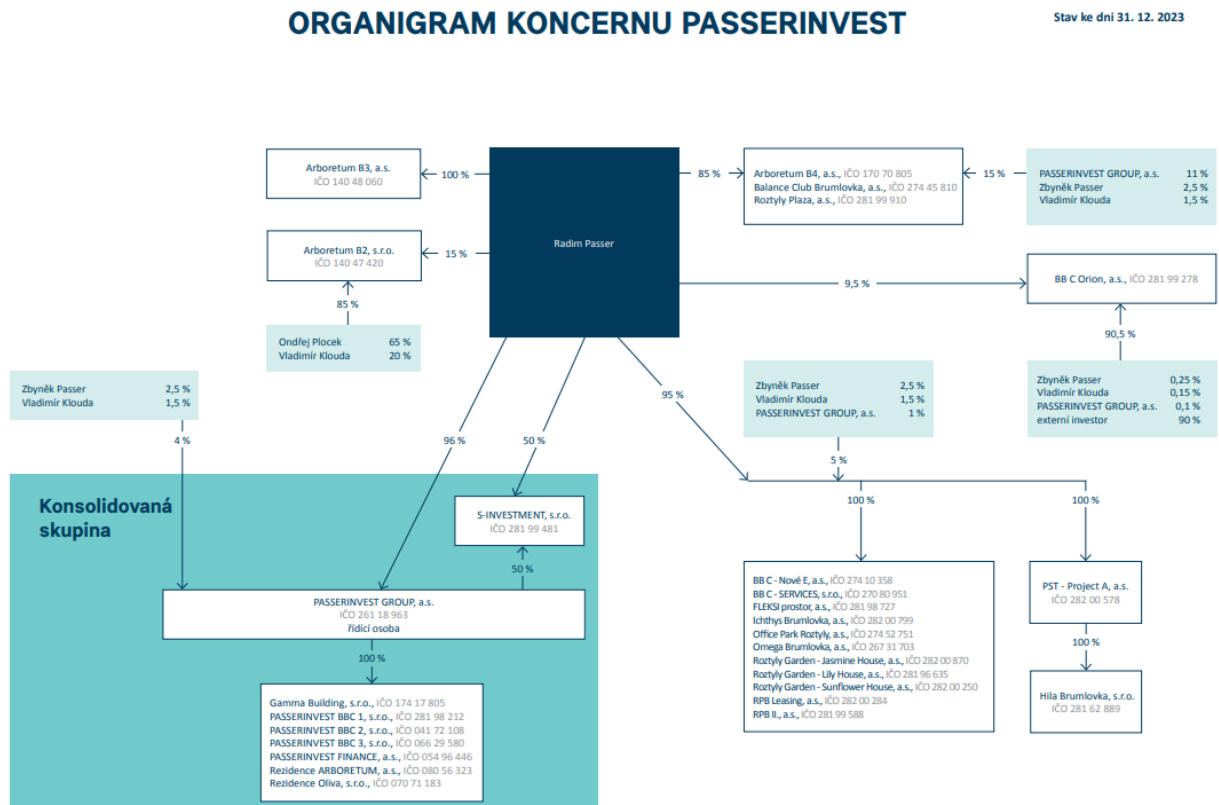
OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	03
PŘEDSTAVENSTVO	04
DOZORČÍ RADA	05
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	06
Zhodnocení roku 2023	06
Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti	06
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	06
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	07
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	10
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	18
KONTAKT	35

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: **Omega Brumlovka, a.s.**
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 267 31 703
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 7925
 Základní kapitál Společnosti: 2 200 000 Kč
 Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
 Datum zápisu do obchodního rejstříku: 30. 10. 2002

Součástí Koncernu Passerinvest je společnost Omega Brumlovka, a.s., která připravuje projekt výstavby administrativní budovy Omega na Brumlovce v Praze 4.



Koncern Passerinvest pod vedením Radima Passera buduje a rozvíjí již více než dvacet let lokalitu Brumlovka v pražské Michli, která se za tu dobu proměnila v plnohodnotnou městskou čtvrť. Díky tomuto projektu získal Koncern Passerinvest prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům/uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

Mezi klienty Koncernu Passerinvest patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
 - HP INC.
 - SKUPINA ČEZ
 - MICROSOFT
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
 - O2 CZECH REPUBLIC
 - UNICREDIT BANK
 - ANHEUSER-BUSCH INBEV CZECH

Výroční zprávy a pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách společnosti www.passerinvest.cz.

PŘEDSTAVENSTVO

Pan Radim Passer se narodil 29. září 1963 a funkci předsedy představenstva vykonává od 20. října 2016. Pracovní adresa předsedy představenstva je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Pan Radim Passer dále působí jako CEO (Chief Executive Officer/výkonný ředitel) a předseda představenstva společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Pan Radim Passer studoval na stavební fakultě Českého vysokého učení technického v Praze a podnikat začal v roce 1991. Založil developerskou společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která je zejména spojena s úspěšným projektem Brumlovka, administrativním a multifunkčním areálem na Praze 4. Tento projekt získal řadu prestižních ocenění a patří mezi významné kancelářské areály v České republice. Kromě podnikání se Radim Passer věnuje charitativním projektům, je mj. zakladatelem občanského sdružení MARANATHA z.s.

Pan Radim Passer působí i v orgánech dalších společností ze skupiny PASSERINVEST v pozici jednatele či předsedy představenstva a současně jako společník či akcionář (viz organigram skupiny PASSERINVEST).

Mimo skupinu PASSERINVEST pan Radim Passer působí v následujících entitách: S-INVESTMENT, s.r.o. (jednatel), S-LEASING, s.r.o. (jednatel), BB C - Maranatha, s.r.o. (jednatel), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Maranatha z.s. (předseda výboru) a "Nadační fond na realizaci objektu k poctě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny" (člen dozorčí rady).

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, které jedná jejím jménem. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada společnosti. Funkční období člena představenstva je 10 let. Představenstvo společnosti může mít jednoho nebo tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má představenstvo společnosti jednoho člena. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami společnosti vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení včetně řádného vedení účetnictví společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami společnosti. Členové představenstva se vždy účastní valné hromady.

DOZORČÍ RADA

Pan Tomáš Zimčík se narodil 9. září 1981 a funkci předsedy dozorčí rady vykonává od 20. října 2016. Pracovní adresa předsedy dozorčí rady je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Tomáš Zimčík absolvoval paralelně obor Podniková ekonomika a management na Vysoké škole ekonomické v Praze a Management tělesné výchovy a sportu na Univerzitě Karlově v Praze. Nejprve pracoval ve společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o., kde své působení ukončil jako Audit Senior. Od roku 2012 působí ve společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jako vedoucí controllingu a asset managementu a od roku 2014 také jako jediný člen a předseda dozorčí rady akciových společností ve skupině PASSERINVEST (viz organigram skupiny PASSERINVEST).

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnosti společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let. Dozorčí rada má jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má dozorčí rada společnosti jednoho člena.

Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami společnosti nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů společnosti a kontrolovat soulad činnosti společnosti se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2023

Společnost Omega Brumlovka, a.s., dosáhla v roce 2023 účetní ztráty ve výši -236 215 tis. Kč (minulé období -20 594 tis. Kč).

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2022	2023
Provozní výsledek hospodaření	8 080	- 241 571
Finanční výsledek hospodaření	-22 033	-36 979
<u>Daň z příjmů</u>	<u>- 6 641</u>	<u>42 335</u>
Výsledek hospodaření za účetní období	-20 594	-236 515

Významná účetní ztráta roku 2023 souvisí zejména s tvorbou opravné položky k dlouhodobého majetku.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Na konci sledovaného období se společnosti podařilo dojednat směnu nemovitého majetku, kdy pronajímaná administrativní budova v lokalitě Kačerov byla směněna za stavební pozemky v lokalitě Brumlovka určené k budoucí výstavbě nové administrativní budovy. K zápisu této skutečnosti do katastru nemovitostí došlo na počátku roku 2024. Do budoucna bude společnost pokračovat v činnostech směřujících k realizaci a dokončení této výstavby.

Čestné prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2023 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 3. 5. 2024



Radim Passer
Předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Omega Brumlovka, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 267 31 703
k 31. 12. 2023**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Omega Brumlovka, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty, za rok končící 31. 12. 2023 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 Omega Brumlovka, a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 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.

Zdůraznění skutečnosti – záporný vlastní kapitál

Upozorňujeme na bod. č 19 přílohy účetní závěrky kde je uvedeno, že společnost vykazuje účetní ztrátu ve výši -236 215 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši -248 328 tis. Kč, spolu s vyhodnocením uvedené situace a popisem přijatých opatření. Náš výrok není v souvislosti s toto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto

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>

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

strana 1 z 3

posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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 povinen/povinně 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 vzniknout 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.

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>

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

strana 2 z 3

- 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 22. 11. 2024

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>

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

strana 3 z 3

**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti**

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2023 DO 31. 12. 2023 (dále jen „Účetní období“)

ze dne 21. února 2024

OBSAH

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest	11
1.1 Koncern Passerinvest	11
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	13
2. Úloha Společnosti (<i>jako ovládané osoby</i>) v Koncernu Passerinvest	13
3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti	13
4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky	13
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společnostmi (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými	14
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami	15
7. Ostatní informace/důvěrnost údajů	15
8. Čestné prohlášení	16
9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (viz dále Příloha 1)	17

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **Omega Brumlovka, a.s.**
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 267 31 703
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 7925
Základní kapitál Společnosti: 2 200 000 Kč
Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 Kč
200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 Kč
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě
Datum zápisu do obchodního rejstříku: 30. 10. 2002

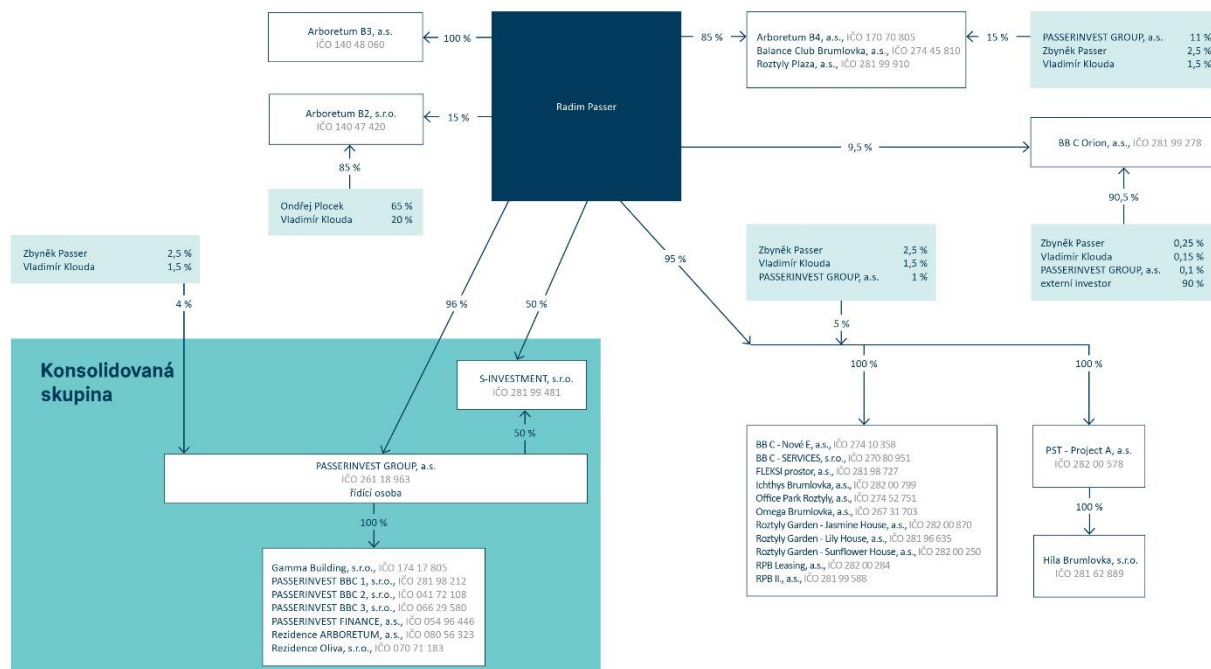
Společnost byla v Účetním období členem Koncernu Passerinvest, ve kterém je řídící osobou koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu Passerinvest byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu Passerinvest ke dni 31. 12. 2023

1.1 Koncern Passerinvest

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2023



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 4. 1. 2023 byly společnostmi PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „**FIN**“), vydány interní dluhopisy emise PSG VAR/27 o celkové emisní hodnotě 6 500 000 EUR s variabilním úrokovým výnosem 3M Euribor + marže 4,5 %, se splatností 30. 6. 2027, jejichž ručitelem je PST;
- b) dne 4. 1. 2023 byly o částku 1 000 000 EUR navýšeny dluhopisy emise PSG VAR/29 vydané společností FIN dne 8. listopadu 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. března 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2.000 EUR, celkové emisní hodnota k 31. prosinci 2023 je ve výši 18 684 000 EUR;
- c) dne 31. 1. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212, bylo přijato jediným společníkem rozhodnutí o novém znění společenské smlouvy této společnosti;
- d) dne 31. 1. 2023 jeden z původních společníků Ing. Jaromír Uhýrek, narozený 15. 6. 1955, prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 36,07 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále je „**BBC 2**“) společníku PST, který se tak stal jediným společníkem BBC 2, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 9. 2. 2023. Současně byla změněna zakladatelská listina, a to v předmětu podnikání;
- e) dne 31. 1. 2023 byly společnostmi FIN vydány privátní dluhopisy emise PSG 4,00/30 o celkové emisní hodnotě 40.000.000 EUR, s pevným úrokovým výnosem 4,00 %, se splatností 31. 1. 2030, jejichž ručitelem je PST;
- f) dne 1. 3. 2023 valnou hromadou (formou NZ) PST bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu PST o 300 000 000 Kč, z původní výše 2,8 mld. Kč na výši 2,5 mld. Kč, a to vzetím akcií z oběhu, které jsou ve vlastnictví PST. Účelem snížení základního kapitálu byla vyřešena situace, kdy má PST ve vlastnictví 600 kusů vlastních akcií. Tato skutečnost byla řádně zveřejněna v obchodním věstníku formou dvou oznámení pro případné věřitele, a to dne 3. 3. 2023 a 3. 4. 2023, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 30. 7. 2023;
- g) dne 1. 3. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Arboretum B2, a.s., IČO 140 47 420, byla změněna zakladatelská listina, a to předmět podnikání, rozšíření počtu jednatelů z 1 na 3 a způsob jednání za společnost;
- h) dne 31. 3. 2023 byly splaceny dluhopisy PSG 5,25/23 vydané společností FIN dne 31. března 2017. Dluhopisy byly úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu byla 10 000 Kč, v celkové emisní hodnotě 2 000 000 000 Kč;
- i) dne 31. 3. 2023 byly společnostmi FIN vydány veřejné dluhopisy emise PSG 7,60/28 o celkové emisní hodnotě 400 000 000 Kč s možností navýšení až do 750 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 7,60 %, se splatností 31. 3. 2028, jejichž ručitelem je PST;
- j) dne 4. 4. 2023 valnou hromadou (formou NZ) u společností Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323, Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870, Roztyly Garden – Lily House, a.s., IČO 281 96 635, Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250 a RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284, byly změněny stanovy, a to předmět podnikání a funkční období členů statutárních orgánů na neomezeně;
- k) dne 14. 11. 2023 valnou hromadou (formou NZ) u společností Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060, PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580, BB C - SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951 (dále je „**SERVICES**“), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247 (dále je „**PPI**“), RPB – Penthouse, a.s., v likvidaci, IČO 282 00 691 (dále je „**Penthouse**“), Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183, S-

INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., v likvidaci, IČO 282 00 438 (dále je „SLeas“), byla změněna zakladatelská listina a/nebo stanovy, a to předmět podnikání a u akciových společností i funkční období členů statutárních orgánů na neomezeně;

- l) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Penthouse, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor; a
- m) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti SLeas, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PPI a Penthouse, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem. Společnost PPI je jediným společníkem společnosti SLeas, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu Passerinvest

Společnost plní v Koncernu Passerinvest roli účelové projektové společnosti.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen „PST“), jakožto minoritní vlastník podílů Společnosti, která vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím smlouvy o projektovém řízení, již zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00 (dále jen „Radim Passer“), který jedná ve shodě s minoritními vlastníky podílů PST i Společnosti, a vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to účastí na valných hromadách PST a Společnosti i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu těchto společností.

4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:

1. Dohoda o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi PST (prodávající) a Společností (kupující) ze dne 16. 1. 2023.
2. Dodatek č. 1 ze dne 23. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a FIN, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 25. 4. 2022, kterým byla prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.

3. Dohoda o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi PST (prodávající) a Společností (kupující) ze dne 4. 4. 2023.
4. Dohoda o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi PST (prodávající) a Společností (kupující) ze dne 25. 7. 2023.
5. Smlouva o výpůjčce (*40 park. stání*), uzavřená mezi PST (*ručitel*) a Společností (*půjčitel*) a společností Ředitelství silnic a dálnic s.p., IČO 659 93 390 (dále jen „**ŘSD**“) (vypůjčitel), ze dne 28. 12. 2023.
6. Směnná smlouva (*budova Čerčanská a pozemky Michle*) mezi Společností (jako první směňující) a ŘSD (jako druhý směňující) ze dne 28. 11. 2023.
7. Přefakturace nákladů (*vodné Olivka 10/22–6/2023*) v Účetní období mezi Společností a SERVICES, na základě dohody stran.

5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
2. Smlouvě o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností (*vydlužitel*) a PST (*zapůjčitel*) ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 uzavřený mezi Společností (*vydlužitel 1*) a PST (*zapůjčitel*) a Oliva (*vydlužitel 2*) ze dne 24. 4. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kdy v dodatku č. 2 došlo dohodou stran k vypořádání zůstatku zápůjčky v důsledku projektu rozdělení odštěpením ze dne 20. 3. 2018 mezi Společností a Olivou spolu s poskytnutím úvěrového rámce pro Olivu.
3. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 25. 4. 2022, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 1. 2023, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028.
4. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi PST (poskytovatel) a Společností (*objednatel*) ze dne 1. 5. 2022, s účinností 1. 5. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Čerčanská 2023/12.
5. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*správce*) ze dne 30. 6. 2022, s účinností od 1. 7. 2022, která byla ukončena k 28. 2. 2023, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Čerčanská 2023/12, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Čerčanská 2023/12 pro nájemce a osoby, které budovu užívají.
6. Smlouva o výpůjčce (*40 park. stání*), uzavřená mezi PST (*ručitel*) a Společností (*půjčitel*) a společností ŘSD (vypůjčitel), ze dne 28. 12. 2023.
7. Směnná smlouva (*budova Čerčanská a pozemky Michle*) mezi Společností (jako první směňující) a ŘSD (jako druhý směňující) ze dne 28. 11. 2023.

6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy, ani ke způsobu a době takového vyrovnání.

6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu Passerinvest plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu Passerinvest, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

6.3.1 Statutární orgán společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu Passerinvest žádná materiální rizika nevyplývají.

7. 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. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

8. Čestné prohlášení

Prohlašuji, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které mi byly známy a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti.

9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (viz dále Příloha 1)

V Praze dne 16. 3. 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Radim Passer', followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Omega Brumlovka, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest

Sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00				
1.	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
2.	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
3.	Arboretum B4, a.s.	170 70 805	B, 27236	projektová společnost
4.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
5.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
6.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
7.	BB C Orion, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
8.	FLEKSI prostor, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
9.	Gamma Building, s.r.o.	174 17 805	C, 94817	projektová společnost
10.	Hila Brumlovka, s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
11.	Ichthys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
12.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
13.	Omega Brumlovka, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
14.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu Passerinvest
15.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
16.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
18.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu Passerinvest
19.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
21.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
22.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
23.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
25.	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
27.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
28.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2023

Obsah

ROZVAHA	19
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	21
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	22
1. POPIS SPOLEČNOSTI.....	22
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	23
3. ÚČETNÍ METODY	23
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	23
b) Dlouhodobý hmotný majetek	24
c) Drobný majetek	24
d) Finanční majetek	25
e) Pohledávky	25
f) Vlastní kapitál	26
g) Cizí zdroje	26
h) Použití odhadů	26
i) Účtování výnosů a nákladů	26
j) Daň z příjmů	26
k) Následné události	27
l) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	27
4. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (v tis. Kč)	27
5. POHLEDÁVKY	28
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	29
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	29
8. OSTATNÍ AKTIVA	29
9. VLASTNÍ KAPITÁL	29
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	30
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	30
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	31
13. OSTATNÍ PASIVA	31
14. DAŇ Z PŘÍJMŮ	31
15. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	32
16. VÝNOSY	32
17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	33
18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	33
19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	33
21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	34

ROZVAHA ke dni 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	858 167	-310 169	547 998	760 970
B.	Stálá aktiva	003	826 563	-310 169	516 394	735 950
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	102 425	-102 425	0	91 822
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	400	-400	0	0
B.I.2.1.	Software	007	400	-400	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	102 025	-102 025	0	91 822
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	724 138	-207 744	516 394	644 128
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	589 683	-205 366	384 317	572 390
B.II.1.1.	Pozemky	016	51 709	0	51 709	51 709
B.II.1.2.	Stavby	017	537 974	-205 366	332 608	520 681
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 623	-2 378	245	307
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	131 832	0	131 832	71 431
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	25 000	0	25 000	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	106 832	0	106 832	71 431
C.	Oběžná aktiva	037	31 604	0	31 604	25 008
C.II.	Pohledávky	046	20 481	0	20 481	7 085
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	20 481	0	20 481	7 085
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	3 076
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	20 481	0	20 481	4 009
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	2 710	0	2 710	889
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	16 824	0	16 824	18
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	947	0	947	3 102
C.IV.	Peněžní prostředky	075	11 123	0	11 123	17 923
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	11 123	0	11 123	17 923
D.	Časové rozlišení aktiv	078	0	0	0	12
D.1.	Náklady příštích období	079	0	0	0	12

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	547 998	760 970
A.	Vlastní kapitál	002	-248 328	-12 113
A.I.	Základní kapitál	003	2 200	2 200
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 200	2 200
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	44 554	44 554
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	44 554	44 554
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	44 554	44 554
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	-58 867	-38 273
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	-58 867	-38 273
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	021	-236 215	-20 594
B.+C.	Cizí zdroje	023	796 181	772 747
C.	Závazky	029	796 181	772 747
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	794 792	757 977
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	0	119 128
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	738 199	535 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	56 593	103 849
C.II.	Krátkodobé závazky	045	1 389	14 770
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	0	11 575
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	521	2 885
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	759	189
C.II.8.	Závazky ostatní	055	109	121
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	109	121
D.	Časové rozlišení	066	145	336
D.1.	Výdaje příštích období	067	145	336

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ke dni 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	46 691	40 874
A.	Výkonová spotřeba	003	6 808	5 235
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	12	7
A.3.	Služby	006	6 796	5 228
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	280 894	26 931
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	280 894	26 931
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	26 637	26 931
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	017	254 257	0
III.	Ostatní provozní výnosy	020	237	13
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	237	13
F.	Ostatní provozní náklady	024	797	641
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	66	86
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	029	731	555
*	Provozní výsledek hospodaření	030	-241 571	8 080
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	1 171	374
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	1 171	374
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	32 666	25 204
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	27 362	17 744
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	5 304	7 460
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	2 120	2 965
K.	Ostatní finanční náklady	047	7 604	168
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-36 979	-22 033
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	-278 550	-13 953
L.	Daň z příjmů	050	-42 335	6 641
L.1.	- splatná	051	4 921	4 817
L.2.	- odložená	052	-47 256	1 824
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	-236 215	-20 594
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	-236 215	-20 594
*	Čistý obrat za účetní období	056	50 219	44 226

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Omega Brumlovka, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 30. 10. 2002 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 267 31 703. Hlavním předmětem její činnosti je Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 26. 10. 2022 ve znění dodatku 1 ze dne 27. 10. 2022 zanikla společnost South Star Centre - Maple House, s.r.o., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 247 27 911, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Omega Brumlovka, a.s., sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 267 31 703.

Ve sledovaném období nebyl proveden žádný zápis v obchodním rejstříku.

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

Společnost není součástí konsolidačního celku mateřské společnosti.

Společnost je součástí faktického Koncernu Passerinvest.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

Radim Passer	95 %
--------------	------

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2023:

Představenstvo (Jednatelé)

Předseda:	Radim Passer
-----------	--------------

Dozorčí rada

Předseda:	Tomáš Zimčík
-----------	--------------

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti člen 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

Přiložená 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 2023 a 2022.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 a 2022 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.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázány v pořizovací ceně.

Goodwill představuje kladný rozdíl mezi oceněním majetku a závazků (oceněním jmění) a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté dluhy v rámci fúze k 1.1.2022. Tento goodwill je odepisován rovnoměrně po dobu 120 měsíců od rozhodného dne přeměny. Delší doba odepisování goodwillu byla zvolena s ohledem na skutečnost, že jmění Nástupnické společnosti je tvořeno zejména nemovitými věcmi, jejichž účetní doba odepisování je výrazně delší než obvyklá doba odepisování goodwillu. Ve sledovaném období byla ke goodwillu vytvořena 100 % opravná položka.

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	2–8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–8
Goodwill	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.

V rámci fúze sloučením byly nabývané nemovitosti oceněny reálnou hodnotou dle znaleckého posudku. Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 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	15–30
Samostatné movité věci	3–10

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

c) Drobný majetek

Od sledovaného období je užíván následující limit pro kategorii „drobného majetku“:

Limit ocenění/1ks	kategorie	Konečný účet
do 9 999 Kč	náklad	501.003
10 000–79 999 Kč	drobný majetek – nehmotný	013.002
10 000–79 999 Kč	drobný majetek – hmotný	022.002
od 80 000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

d) Finanční majetek

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

Společnost ve sledovaném období žádný dlouhodobý finanční majetek nepořídila ani žádný takový majetek k rozvahovému dni nevlastní.

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

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- 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, případné 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.

e) 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.

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.

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 významné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	400	0	0	0	400
Goodwill	102 025	0	0	0	102 025
Celkem 2023	102 425	0	0	0	102 425
Celkem 2022	102 425	0	0	0	102 425

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-400	0	0	0	0	-400	0	0
Goodwill	-10 203	-10 202	0	0	0	-20 405	-81 620	0
Celkem 2023	-10 603	-10 202	0	0	0	-20 805	-81 620	0
Celkem2022	-417.698	-10 203	0	0	0	-10 603	0	91 822

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	51 709				51 709
Stavby	537 037	937			537 974
Samostatné movité věci	2 623				2 623
Nedokončený DHM	71 431	36 338		-937	106 832
Poskytnuté zálohy na DHM	0	25 000			25 000
Celkem 2023	662 800	62 275		-937	724 138
Celkem 2022	662 929	19 615	-19 744		662 800

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								51 709
Stavby	-16 356	-16 373				-32 729	-172 637	332 608
Samostatné movité věci	-2 316	-62				-2 378		245
Nedokončený DHM								106 832
Poskytnuté zálohy na DHM								25 000
Celkem 2023	-18 672	-16 435				-35 107	-172 637	516 394
Celkem 2022	-10 516	-8 156				-18 672		644 128

Majetek zanikající společnosti byl v rámci fúze přeceněn nezávislým znalcem. Ve sledovaném období byla vytvořena opravná položka k majetku ve výši 172 637 tis. Kč (stavby) a 81 620 tis. Kč (goodwill) v souvislosti se zrealizováním hodnoty nemovitostí, která vyplývá z realizace směnné smlouvy v období 01/2024. Předmětem směny je pozbytí administrativní budovy v ulici Čerčanská na Praze 4 a nabytí pozemků v lokalitě Brumlovka za účelem budoucí výstavby nové administrativní budovy.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádný dlouhodobý finanční majetek.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 190 534 tis. Kč (minulé období 7 085 tis. Kč) v následující struktuře:

- Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč (minulé období 3 076 tis. Kč) – v minulém období pohledávky z pronájmu a souvisejících služeb ve lhůtě splatnosti.
- Stát – daňové pohledávky ve výši 2 710 tis. Kč (minulé období 889 tis. Kč) – pohledávky plynoucí z nadměrného odpočtu DPH a přeplatku na dani z nemovitostí.
- Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 16 824 tis. Kč (minulé období 18 tis. Kč) – zejména část zálohy na doplatek ze směnné smlouvy realizované v období 01/2024.

- Dohadné účty aktivní ve výši 947 tis. Kč (minulé období 3 102 tis. Kč) – v minulém období budoucí pohledávka za nájemcem budovy v rámci odhadu vyúčtování služeb za sledované období.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky k pohledávkám.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni eviduje společnost finanční hotovost na bankovních účtech ve výši 11 123 tis. Kč (minulé období 17 923 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Společnost eviduje na těchto účtech k rozvahovému dni především časové rozlišení nákladů účtovaných do dvou a více po sobě následujících účetních období. Hodnota k rozhodnému dni činí 0 tis. Kč (minulé období 12 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 1. 1. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2023
Počet akcií	220			220			220
Základní kapitál	2.200			2 200			2 200
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy	44 554			44 554			44 554
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-38 273			-38 273		-20 594	-58 867
Výsledek hospodaření běžného účetního období				-20 594			-236 215
Vlastní kapitál celkem	8 481			-12 113			-248 328

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč a 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč.

Hospodářský výsledek (ztráta) roku 2022 ve výši 20 594 tis. Kč byl převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2023 ve výši -236 215 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Záporný vlastní kapitál bude řešen v průběhu následujících období poskytnutím příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany akcionářů.

Společnost nevyplácela ve sledovaném období ani v minulých obdobích žádné dividendy.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozhodnému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 794 792 tis. Kč (minulé období 757 977 tis. Kč) v následující struktuře:

Společnost evidovala v minulém období dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím ve výši 119.128 tis. Kč). Tento závazek byl ve sledovaném období zcela splacen – podrobněji popsáno v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“ (závazek k úvěrovým institucím, splatný v následujících 12 měsících, je vykazován v rámci krátkodobých závazků).

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 738 199 tis. Kč (minulé období 535 000 tis. Kč) – zápůjčky od společností v rámci koncernu PASSERINVEST, podobněji specifikováno v kapitole 17.

Dále společnost eviduje v dlouhodobých závazcích odložený daňový závazek ve výši 56 593 tis. Kč (minulé období 103 849 tis. Kč). Podrobnější popis v bodech 3 a 14.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 1 389 tis. Kč (minulé období 14 770 tis. Kč) v následující struktuře:

- Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím ve výši 0 tis. Kč (minulé období 11 575 tis. Kč), ve sledovaném období zcela splaceno – podrobněji popsáno v sekci „Bankovní úvěry a finanční výpomoci“.
- Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 521 tis. Kč (minulé období 2 885 tis. Kč) – jedná se především přijaté zálohy na služby související s nájmem.
- Závazky z obchodních vztahů ve výši 759 tis. Kč (minulé období 189 tis. Kč – zejména závazky běžného provozních charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.
- Stát – daňové závazky a dotace ve výši 109 tis. Kč (minulé období 121 tis. Kč) – závazky plynoucí a z daňové povinnosti k DPPO.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné bankovní úvěry. Níže uvedený bankovní úvěr byl zcela splacen ke dni 31. 10. 2023.

Banka	Termíny/ Podmínky	Úroková sazba	Celkový limit (tis. EUR)	31. 12. 2022		31. 12. 2023	
				Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka (v tis. Kč)	Částka v cizí měně (tis. EUR)	Částka (v tis. Kč)
		2,00 % + 1M					
Oberbank AG		EURIBOR	5 660	5 420	130 703	0	0
Celkem			5 660	5 420	130 703	0	0
Splátka v následujícím roce				480	11 575	0	0
Splátky do 5 let				4 940	119 128	0	0
Splátky v dalších letech (více jak 5 let)				0	0	0	0

Společnost v rámci fúze převzala bankovní úvěr od Oberbank AG. V minulém období došlo k transformaci úvěru z CZK do EUR. Úroková sazba činila 2,00 % p.a. + 1M EURIBOR.

Společnost ručila za výše popsany úvěr následujícími instrumenty:

- Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů
- Zástavní právo k pohledávkám na pojistná plnění
- Zástavní právo k podílům
- Zástavní právo k nemovitostem (bližší specifikace je k nahlédnutí v sídle společnosti)
- Zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv a ze smluv o smlouvách budoucích nájemních

13. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují faktury došlé v roce 2024, které jsou účtovány do nákladů v období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2023. Jedná se především o časové rozlišení služeb spojených s nájmem. Celková hodnota k rozvahovému dni činí 145 tis. Kč (minulé období 336 tis. Kč).

O Výnosech příštích období nebylo ve sledovaném období účtováno.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Společnost vykazuje za sledované období daň z příjmů právnických osob ve výši 4 921 tis. Kč a nedisponuje žádnou uplatnitelnou ztrátou.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

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

	31. 12. 2022		31. 12. 2023	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Položky odložené daně				
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		103 849		109 987
Ostatní přechodné rozdíly:				
Opravná položka k majetku			53 394	
Daňová ztráta z minulých let				
Celkem		103 849	53 394	109 987
Netto		103 849		56 593

15. 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 by nebyly vykázány v rozvaze.

16. VÝNOSY

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

	2023		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	46 691	0	40 874	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	237	0	13	0
Výnosové úroky	1 171	0	374	0
Ostatní finanční výnosy	2 120	0	2 965	0
Výnosy celkem	50 219	0	44 226	0

17. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo těch uvedených v odstavci „Osobní náklady“.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2023	31. 12. 2022
PASSERINVEST GROUP	31. 12. 2026	258 199	85 000
PASSERINVEST FINANCE	31. 12. 2028	480 000	450 000
Celkem		738 199	535 000

Ve sledovaném období byla poskytnuta zápůjčka od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. na nákup obchodního podílu. Úroková sazba činí 5,88 % p.a. Úroky za rok 2023 jsou k rozvahovému dni uhrazeny. Dále trvá zápůjčka od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. na výdaje spojené s budoucím projektem. Úroková sazba zde činí 0,1 % p.a. Úroky jsou k rozvahovému dni taktéž uhrazeny.

18. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou výnosů je pronájem administrativní budovy na Praze 4 ve výši 46 691 tis. Kč. Nejvýznamnějšími položkami nákladů ve sledovaném období jsou služby spojené s vlastnictvím zmíněné nemovitosti ve výši 6 796 tis. Kč, odpisy majetku ve výši 26 637 tis. Kč a nákladové úroky plynoucí z bankovního úvěru a vnitroskupinových zápůjček ve výši 27 362 tis. Kč.

Zásadní nákladovou položkou je opravná položka k majetku ve výši 254 257 tis. Kč, která zrealizuje hodnoty dlouhodobého majetku společnosti.

19. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši -236 215 tis. Kč a záporný vlastní kapitál ve výši 248 328 tis. Kč. Uvedené hodnoty jsou dány zejména vysokými odpisy majetku, nákladovými úroky a zejména tvorbou opravné položky k majetku. Dále se zde projevuje vliv developerského projektu v počáteční fázi. Obecně lze říci, že developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Záporný vlastní kapitál hodlají akcionáři řešit příplatkem do ostatních kapitálových fondů během následujících období.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 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.

20. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V období 01/2024 byl realizována směnná smlouvy. Předmětem směny je pozbytí administrativní budovy v ulice Čerčanská na Praze 4 a nabytí pozemků v lokalitě Brumlovka za účelem budoucí výstavby nové administrativní budovy. Tato směna umožňuje významný posun v realizaci zmíněného developerského projektu.

Sestaveno dne: 15. 3. 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Radim Passer', followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Radim Passer
Předseda představenstva

KONTAKT

Omega Brumlovka, a.s.
Brumlovka, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

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