



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

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

### **Obsah:**

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2020
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2020
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
North Star Centre - Birch House, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000  
IČ: 281 99 278  
k 31. 12. 2020**

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

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti North Star Centre - Birch House, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti North Star Centre - Birch House, a.s. k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020 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 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.
- 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 13-04-2021

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

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová  
auditor

Evidenční číslo auditora 2269



# ROZVAHA

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

v tisících Kč

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

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

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

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště


**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

| Označ.      | AKTIVA   | číslo řádku | Běžné účetní období |            |                 | Minulé období  |
|-------------|--|-------------|---------------------|------------|-----------------|----------------|
|             |  |             | Brutto              | Korekce    | Netto           | Netto          |
|             | AKTIVA CELKEM  | 001         | <b>+217 683</b>     | <b>-80</b> | <b>+217 603</b> | <b>+63 144</b> |
| B.          | Stálá aktiva   | 003         | <b>+213 353</b>     | <b>-80</b> | <b>+213 273</b> | <b>+61 622</b> |
| B.II.       | Dlouhodobý hmotný majetek  | 014         | <b>+207 353</b>     | <b>-80</b> | <b>+207 273</b> | <b>+56 822</b> |
| B.II.1.     | Pozemky a stavby   | 015         | <b>+200 918</b>     | <b>-59</b> | <b>+200 859</b> | <b>+54 369</b> |
| B.II.1.1.   | Pozemky  | 016         | <b>+197 561</b>     |            | <b>+197 561</b> | <b>+54 274</b> |
| B.II.1.2.   | Stavby   | 017         | <b>+3 357</b>       | <b>-59</b> | <b>+3 298</b>   | <b>+95</b>     |
| B.II.2.     | Hmotné movité věci a jejich soubory  | 018         | <b>+21</b>          | <b>-21</b> | <b>+0</b>       | <b>+1</b>      |
| B.II.5.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024         | <b>+6 414</b>       |            | <b>+6 414</b>   | <b>+2 452</b>  |
| B.II.5.2.   | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek  | 026         | <b>+6 414</b>       |            | <b>+6 414</b>   | <b>+2 452</b>  |
| B.III.      | Dlouhodobý finanční majetek  | 027         | <b>+6 000</b>       |            | <b>+6 000</b>   | <b>+4 800</b>  |
| B.III.2.    | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba                                      | 029         | <b>+6 000</b>       |            | <b>+6 000</b>   | <b>+0</b>      |
| B.III.6.    | Zápůjčky a úvěry - ostatní   | 033         | <b>+0</b>           |            | <b>+0</b>       | <b>+4 800</b>  |
| C.          | Oběžná aktiva  | 037         | <b>+4 330</b>       |            | <b>+4 330</b>   | <b>+1 522</b>  |
| C.II.       | Pohledávky   | 046         | <b>+736</b>         |            | <b>+736</b>     | <b>+431</b>    |
| C.II.1.     | Dlouhodobé pohledávky  | 047         | <b>+583</b>         |            | <b>+583</b>     | <b>+366</b>    |
| C.II.1.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba  | 049         | <b>+583</b>         |            | <b>+583</b>     | <b>+0</b>      |
| C.II.1.5.   | Pohledávky - ostatní   | 052         | <b>+0</b>           |            | <b>+0</b>       | <b>+366</b>    |
| C.II.1.5.4. | Jiné pohledávky  | 056         | <b>+0</b>           |            | <b>+0</b>       | <b>+366</b>    |
| C.II.2.     | Krátkodobé pohledávky  | 057         | <b>+153</b>         |            | <b>+153</b>     | <b>+65</b>     |
| C.II.2.4.   | Pohledávky - ostatní   | 061         | <b>+153</b>         |            | <b>+153</b>     | <b>+65</b>     |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky   | 064         | <b>+122</b>         |            | <b>+122</b>     | <b>+65</b>     |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy   | 065         | <b>+31</b>          |            | <b>+31</b>      | <b>+0</b>      |
| C.IV.       | Peněžní prostředky   | 075         | <b>+3 594</b>       |            | <b>+3 594</b>   | <b>+1 091</b>  |
| C.IV.2.     | Peněžní prostředky na účtech   | 077         | <b>+3 594</b>       |            | <b>+3 594</b>   | <b>+1 091</b>  |

| Označ.  | PASIVA   | číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období  |
|---------|--|-------------|---------------------|----------------|
|         |  |             | Netto               | Netto          |
|         | PASIVA CELKEM  | 001         | <b>+217 603</b>     | <b>+63 144</b> |
| A.      | Vlastní kapitál  | 002         | <b>+119 758</b>     | <b>+1 144</b>  |
| A.I.    | Základní kapitál   | 003         | <b>+20 000</b>      | <b>+2 000</b>  |
| A.I.1.  | Základní kapitál   | 004         | <b>+20 000</b>      | <b>+2 000</b>  |
| A.II.   | Ážio a kapitálové fondy                                    | 007         | <b>+128 540</b>     | <b>+0</b>      |
| A.II.1. | Ážio   | 008         | <b>+128 540</b>     | <b>+0</b>      |
| A.IV.   | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                    | 018         | <b>-28 684</b>      | <b>-952</b>    |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 019         | <b>-857</b>         | <b>-952</b>    |
| A.IV.2. | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)               | 020         | <b>-27 827</b>      | <b>+0</b>      |
| A.V.    | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)         | 021         | <b>-98</b>          | <b>+96</b>     |
| B.+C.   | Cizí zdroje  | 023         | <b>+97 845</b>      | <b>+62 000</b> |
| C.      | Závazky  | 029         | <b>+97 845</b>      | <b>+62 000</b> |
| C.I.    | Dlouhodobé závazky   | 030         | <b>+97 827</b>      | <b>+62 000</b> |
| C.I.6.  | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                   | 038         | <b>+70 000</b>      | <b>+62 000</b> |
| C.I.8.  | Odložený daňový závazek                                    | 040         | <b>+27 827</b>      | <b>+0</b>      |
| C.II.   | Krátkodobé závazky   | 045         | <b>+18</b>          | <b>+0</b>      |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů                                | 051         | <b>+18</b>          | <b>+0</b>      |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: <b>15.3.2021</b>   | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma<br>účetní jednotky: <b>, a.s.</b>  | <b>PASSER RADIM</b>  |
| Předmět podnikání:<br><b>Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství</b><br><b>Nespecializovaný velkoobchod</b> |                           |
| Pozn.:  |  |

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



K. .... 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

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

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

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

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

**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY   | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |         |
|--------|--|-------------|-----------------------------|---------|
|        |  |             | sledovaném                  | minulém |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 001         | +35                         | +95     |
| A.     | Výkonová spotřeba  | 003         | +147                        | +102    |
| A.3.   | Služby   | 006         | +147                        | +102    |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti                                       | 014         | +50                         | +10     |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku               | 015         | +50                         | +10     |
| E.1.1  | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé      | 016         | +50                         | +10     |
| F.     | Ostatní provozní náklady   | 024         | +85                         | +0      |
| F.3.   | Daně a poplatky  | 027         | +1                          | +0      |
| F.5.   | Jiné provozní náklady  | 029         | +84                         | +0      |
| *      | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                  | 030         | -247                        | -17     |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy  | 039         | +219                        | +180    |
| VI.1.  | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba       | 040         | +216                        | +0      |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                | 041         | +3                          | +180    |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady                                      | 043         | +64                         | +61     |
| J.1.   | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba     | 044         | +64                         | +61     |
| K.     | Ostatní finanční náklady   | 047         | +6                          | +6      |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                    | 048         | +149                        | +113    |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                               | 049         | -98                         | +96     |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                  | 053         | -98                         | +96     |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                            | 055         | -98                         | +96     |
| *      | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 056         | +254                        | +275    |

|   |  |
|---|--|
| Sestaveno dne: 15.3.2021  | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma , a.s.<br>účetní jednotky:   | PASSER RADIM   |
| Předmět podnikání:<br><b>Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství</b><br><b>Nespecializovaný velkoobchod</b> |  |
| Pozn.:  |  |

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

**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2020**



## OBSAH

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

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

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

Ve sledovaném období bylo do obchodního rejstříku zapsáno zvýšení základního kapitálu, na základě vstupu nového majoritního vlastníka do společnosti.

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:  
- Tenisový klub LTC 1927 Praha – Michle, z.s. 90 %

Valná hromada společnosti rozhodla dne 5. února 2020 o zvýšení základního kapitálu takto: Základní kapitál společnosti se zvyšuje o 18 000 000 Kč z 2 000 000 Kč na 20 000 000 Kč, a to upsáním 1 800 nových akcií na jméno vydaných jako cenné papíry s čísly 201 až 2 000, každá o jmenovité hodnotě 10 000 Kč. Upsání všech akcií vydaných na zvýšení základního kapitálu bude nabídnuto Tenisovému klubu LTC 1927 Praha-Michle, z. s., sídlem Vyskočilova 944/6, 140 00 Praha 4, IČO 17049563. Akcie na zvýšení základního kapitálu musí být upsány do 31.12.2020 za emisní kurs 81 411,11 Kč za každou nově upisovanou akcií. Schvaluje se, že emisní kurs bude splacen vnesením nepeněžitých vkladů, jímž jsou pozemky p.č. 96/17, 96/43 a 96/14 (součástí je stavba Michle č.p.944) v katastrálním území Michle, oceněné znaleckým posudkem na částku 146 540 000 Kč (sto čtyřicet šest milionů pět set čtyřicet tisíc korun českých).

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2020:

| Představenstvo (Jednatelé) |              |
|----------------------------|--------------|
| Předseda:                  | Radim Passer |

| Dozorčí rada |              |
|--------------|--------------|
| Předseda:    | Tomáš Zimčík |

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

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2020 a 2019.

### 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019 jsou následující:

#### a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

##### Odpisy

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

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

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

#### b) *Dlouhodobý hmotný majetek*

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Společnost neviduje 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) Následné události**

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

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

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

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

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

###### POŘIZOVACÍ CENA

|                          | Počáteční zůstatek | Přírůstky      | Vyřazení | Převody        | Konečný zůstatek |
|--------------------------|--------------------|----------------|----------|----------------|------------------|
| Pozemky                  | 54.274             | 143.288        |          |                | 197.561          |
| Stavby                   | 104                | 3.252          |          |                | 3.357            |
| Samostatné movité věci   | 21                 |                |          |                | 21               |
| Poskytnuté zálohy na DHM | 0                  | 333            |          | 333            | 0                |
| Nedokončený DHM          | 2.452              | 150.502        |          | 146.540        | 6.414            |
| <b>Celkem 2020</b>       | <b>56.851</b>      | <b>297.375</b> |          | <b>146.873</b> | <b>207.353</b>   |
| <b>Celkem 2019</b>       | <b>56.368</b>      | <b>483</b>     |          |                | <b>56.851</b>    |

###### OPRÁVKY

|                          | Počáteční zůstatek | Odpisy     | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|--------------------------|--------------------|------------|--------------------|----------|---------|------------------|-----------------|----------------|
| Pozemky                  | 0                  | 0          |                    |          |         | 0                |                 | 197.561        |
| Stavby                   | -10                | -49        |                    |          |         | -59              |                 | 3.298          |
| Samostatné movité věci   | -20                | -1         |                    |          |         | -21              |                 | 0              |
| Poskytnuté zálohy na DHM | 0                  | 0          |                    |          |         | 0                |                 | 0              |
| Nedokončený DHM          | 0                  | 0          |                    |          |         | 0                |                 | 6.414          |
| <b>Celkem 2020</b>       | <b>-30</b>         | <b>-50</b> |                    |          |         | <b>-80</b>       |                 | <b>207.273</b> |
| <b>Celkem 2019</b>       | <b>-19</b>         | <b>-10</b> |                    |          |         | <b>-30</b>       |                 | <b>56.821</b>  |

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

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobou poskytnutou zápůjčku k majoritnímu akcionáři ve výši 6.000 tis. Kč (minulé období 4.800 tis. Kč). Zápůjčka je splatná na konci roku 2026 a úročená sazbou 4 % p.a. Dlužník se stal akcionářem společnosti v průběhu roku 2020. Z tohoto důvodu je tento dlouhodobý majetek vykazován v minulém období v rámci položky zápůjčky a úvěry ostatní.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni pohledávky ve výši 736 tis. Kč (minulé období 431 tis. Kč) v následující struktuře:

Dlouhodobé pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 583 tis. Kč (minulé období 366 tis. Kč) – úroky z dlouhodobé zápůjčky majoritnímu akcionáři splatné spolu s jistinou na konci roku 2026. Dlužník se stal akcionářem společnosti v průběhu roku 2020. Z tohoto důvodu byla pohledávka z titulu úroků vykázána v min. roce v rámci dl. pohledávek ostatních.

Stát – daňové pohledávky ve výši 122 tis. Kč (minulé období 65 tis. Kč) – pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 31 tis. Kč. (minulé období 0 tis. Kč) – běžné provozní zálohy za služby

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Kromě běžné hotovosti na bankovních účtech a v pokladně není žádný evidován. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 3.594 tis. Kč (v minulém období 1.091 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

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

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

|  | Zůstatek<br>k 31. 12. 2018 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2019 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2020 |
|--|----------------------------|---------|---------|----------------------------|---------|---------|----------------------------|
| Počet akcií (ks)                                   | 200                        |         |         | 200                        |         |         | 2.000                      |
| Základní kapitál                                   | 2.000                      |         |         | 2.000                      | 18.000  |         | 20.000                     |
| Ážio   | 0                          |         |         | 0                          | 128.540 |         | 128.540                    |
| Výsledek hospodaření<br>minulých let               | -1.080                     | 128     |         | -952                       | 95      |         | -857                       |
| Jiný výsledek<br>hospodaření minulých<br>let       | 0                          |         |         | 0                          |         | -27.827 | -27.827                    |
| Výsledek hospodaření<br>běžného účetního<br>období | 128                        |         |         | 95                         |         |         | -98                        |
| <b>Vlastní kapitál</b>                             | <b>1.048</b>               |         |         | <b>1.143</b>               |         |         | <b>119.758</b>             |

Základní kapitál společnosti se skládá z 2.000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 10 tis. Kč.

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

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2020

Valná hromada společnosti rozhodla dne 5. února 2020 o zvýšení základního kapitálu takto: Základní kapitál společnosti se zvyšuje o 18 000 000 Kč z 2 000 000 Kč na 20 000 000 Kč, a to upsáním 1 800 nových akcií na jméno vydaných jako cenné papíry s čísly 201 až 2 000, každá o jmenovité hodnotě 10 000 Kč. Upsání všech akcií vydaných na zvýšení základního kapitálu bude nabídnuto Tenisovému klubu LTC 1927 Praha-Michle, z. s., sídlem Vyskočilova 944/6, 140 00 Praha 4, IČO 17049563. Akcie na zvýšení základního kapitálu musí být upsány do 31.12.2020 za emisní kurs 81 411,11 Kč za každou nově upisovanou akcií. Schvaluje se, že emisní kurs bude splacen vnesením nepeněžitého vkladu, jímž jsou pozemky p.č. 96/17, 96/43 a 96/14 (součástí je stavba Michle č.p.944) v katastrálním území Michle, oceněné znaleckým posudkem na částku 146 540 000 Kč (sto čtyřicet šest milionů pět set čtyřicet tisíc korun českých).

Položka Ážio ve výši 128.540 tis. Kč prezentuje rozdíl mezi nominální hodnotou upsaných akcií v r. 2020 a jejich emisním kurzem.

Jiný výsledek hospodaření minulých let ve výši 27.827 tis. Kč představuje odložený daňový závazek plynoucí z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou vkládaného majetku.

Základní kapitál společnosti se skládá z 2.000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 10 tis. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2019 ve výši 95 tis. Kč byl převeden na účet nerozděleného zisku minulých let a následně byla ze zisku minulých let uhrazena část kumulované ztráty z minulých let.

Dozorčí rada navrhne valné hromadě společnosti převést účetní ztrátu roku 2020 ve výši 98 tis. Kč na účet neuhrazených ztrát minulých let.

### **10. REZERVY**

Společnost netvořila ve sledovaném ani v minulém období žádné rezervy.

### **11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost nevykazuje k rozvahovému dni žádné dlouhodobé závazky kromě Dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám (viz bod 18.).

### **12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY**

Společnost vykazuje k rozvahovému dni běžné provozní krátkodobé závazky ve výši 18 tis. Kč.

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

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné bankovní úvěry ani krátkodobé finanční výpomoci, kromě závazků z titulu dlouhodobých půjček od spřízněných osob (viz. bod 18.).

### **14. OSTATNÍ PASIVA**

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

### **15. DAŇ Z PŘÍJMŮ**

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých obdobích do příštích pěti let. Výše daňové ztráty minulých let, která nebyla v daňovém přiznání roku 2020 uplatněna a bude převedena do dalších let, činila k rozvahovému dni 36 tis. Kč.



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

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2020

Odložený daňový závazek ve výši 27.827 tis. Kč plynoucí zejména z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku, který je součástí majetkového vkladu, byl zaúčtován na účet Jiný výsledek hospodaření minulých let.

### 16. 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.

### 17. VÝNOSY

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

|                   | 2020   |            | 2019   |            |
|-------------------|--------|------------|--------|------------|
|                   | Domácí | Zahraniční | Domácí | Zahraniční |
| Výnosy z pronájmu | 35     | 0          | 95     | 0          |
| Výnosové úroky    | 219    | 0          | 180    | 0          |
| Výnosy celkem     | 254    | 0          | 275    | 0          |

Ve sledovaném období společnost realizovala výnosy z pronájmu pozemku ve výši 35 tis. Kč (v minulém období činily výnosy z pronájmu 95 tis. Kč) a dále výnosové úroky z poskytnuté půjčky. Projekt nové výstavby na vlastněném pozemku je ve stádiu přípravy.

### 18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

| Spřízněná osoba                 | Termíny/Lhůty splatnosti | 2020   | 2019   |
|---------------------------------|--------------------------|--------|--------|
| PASSERINVEST GROUP-<br>zápůjčka | 31. 12. 2026             | 70.000 | 62.000 |
| Celkem                          |                          | 70.000 | 62.000 |

Půjčka je úročena sazbou 0,1 % p.a. Konečná splatnost je 31.12.2026.

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

| Spřízněná osoba                  | Termíny/Lhůty splatnosti | 2020  | 2019  |
|----------------------------------|--------------------------|-------|-------|
| Tenisový klub LTC 1927- zápůjčka | 31. 12. 2026             | 6.000 | 4 800 |
| Tenisový klub LTC 1927- úroky    |                          | 583   | 366   |
| Celkem                           |                          | 6.583 | 5 166 |

Půjčka je úročena sazbou 4 % p.a. Konečná splatnost je 31.12.2026. Věřitel se stal spřízněnou osobou v průběhu roku 2020, tudíž jsou v r. 2019 půjčka a úroky vykázány v rámci ostatních zápůjček, resp. pohledávek)

## 19. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější nákladovou položkou jsou režijní náklady na správu společnosti ve výši 147 tis. Kč

## 20. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje k rozvahovému dni účetní ztrátu ve výši 98 tis. Kč a zároveň kladný vlastní kapitál ve výši 119.758 tis. Kč. Společnost je v počáteční fázi realizace developerského projektu, který bude pokračovat i dalších letech. Pandemie Covid-19 neměla ve sledovaném období zásadní vliv na hospodaření společnosti.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

## 21. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne:

15.3.2021

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: