

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 30.6.2022

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

V Praze, dne 21.9.2022

Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2022 (v tis. Kč)

Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

| Označ. | Text | Řádek | Běžné účetní období (k 30.6.2022) | Minulé účetní období (k 31.12.2021) |
|-----------------|--|------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | AKTIVA CELKEM | 001 | 20 079 155 | 19 265 399 |
| B. | Dlouhodobý majetek | 003 | 15 317 566 | 14 804 988 |
| B.I. | Dlouhodobý nehmotný majetek | 004 | 15 183 | 15 961 |
| B.I.2. | Ocenitelná práva | 006 | 2 429 | 3 663 |
| B.I.2.1. | Software | 007 | 2 429 | 3 663 |
| B.I.4. | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 010 | 6 147 | 6 692 |
| B.I.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 011 | 6 607 | 5 606 |
| B.I.5.2. | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 013 | 6 607 | 5 606 |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 014 | 12 682 171 | 12 846 209 |
| B.II.1. | Pozemky a stavby | 015 | 12 495 747 | 12 679 049 |
| B.II.1.1. | Pozemky | 016 | 1 095 087 | 1 083 057 |
| B.II.1.2. | Stavby | 017 | 11 400 660 | 11 595 992 |
| B.II.2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 018 | 102 977 | 112 471 |
| B.II.4. | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek | 020 | 869 | 869 |
| B.II.4.3. | Jiný dlouhodobý hmotný majetek | 023 | 869 | 869 |
| B.II.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024 | 82 578 | 53 820 |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | 82 578 | 53 820 |
| B.III. | Dlouhodobý finanční majetek | 027 | 2 620 212 | 1 942 818 |
| B.III.1. | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 028 | 28 818 | 28 818 |
| B.III.2. | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba | 029 | 2 591 000 | 1 914 000 |
| B.III.7. | Ostatní dlouhodobý finanční majetek | 034 | 394 | 0 |
| B.III.7.1. | Jiný dlouhodobý finanční majetek | 035 | 394 | 0 |
| B.IV. | Konsolidační rozdíl | | 9 403 | 9 069 |
| C. | Oběžná aktiva | 037 | 4 445 768 | 4 095 262 |
| C.I. | Zásoby | 038 | 240 511 | 156 025 |
| C.I.2. | Nedokončená výroba a polotovary | 040 | 240 511 | 156 025 |
| C.II | Pohledávky | 046 | 532 423 | 374 026 |
| C.III.2. | Krátkodobé pohledávky | 057 | 532 423 | 374 026 |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | 108 277 | 106 025 |
| C.II.2.2. | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 059 | 598 | 16 |
| C.II.2.4. | Pohledávky - ostatní | 061 | 423 548 | 267 985 |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky | 064 | 2 224 | 13 008 |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 065 | 12 928 | 4 645 |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní | 066 | 167 492 | 214 333 |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky | 067 | 240 904 | 35 999 |
| C.IV. | Peněžní prostředky | 071 | 3 672 834 | 3 565 211 |
| C.IV.1. | Peněžní prostředky v pokladně | 072 | 743 | 210 |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 073 | 3 672 091 | 3 565 001 |
| D. | Časové rozlišení aktiv | 074 | 306 418 | 356 080 |
| D.1. | Náklady příštích období | 075 | 75 730 | 85 274 |
| D.3. | Příjmy příštích období | 077 | 230 688 | 270 806 |

| | | | | |
|--------------|---|------------|-------------------|-------------------|
| | PASIVA CELKEM | 001 | 20 079 155 | 19 265 399 |
| A. | Vlastní kapitál | 002 | 4 757 425 | 4 405 018 |
| A.I. | Základní kapitál | 003 | 2 305 000 | 2 305 000 |
| A.I.1. | Základní kapitál | 004 | 2 800 000 | 4 000 000 |
| A.I.2. | Vlastní podíly (-) | 005 | -495 000 | -495 000 |
| A.I.3. | Změny základního kapitálu | 006 | 0 | -1 200 000 |
| A.II. | Ažio a kapitálové fondy | 007 | 726 749 | 702 965 |
| A.II.2. | Kapitálové fondy | 009 | 726 749 | 702 965 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | 010 | 384 208 | 384 208 |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků | 011 | 342 541 | 318 757 |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let | 018 | 537 851 | 30 458 |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let | 019 | 537 851 | 30 458 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 021 | 332 024 | 507 395 |
| | Menšinový vlastní kapitál | | 855 801 | 859 200 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | | 809 997 | 821 209 |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků | | 84 431 | 80 742 |
| A.IV.1. | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | | -42 751 | -48 484 |
| A.V. | Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | | 4 124 | 5 733 |
| B.+C. | Cizí zdroje | 023 | 15 151 417 | 14 636 323 |
| B. | Rezervy | 024 | 2 005 | 2 005 |
| B.4. | Ostatní rezervy | 028 | 2 005 | 2 005 |
| C. | Závazky | 029 | 15 149 412 | 14 634 318 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky | 030 | 14 062 121 | 11 634 082 |
| C.I.1. | Vydané dluhopisy | 031 | 2 632 400 | 2 633 600 |
| C.I.1.2. | Ostatní dluhopisy | 033 | 2 632 400 | 2 633 600 |
| C.I.2. | Závazky k úvěrovým institucím | 034 | 9 215 031 | 6 531 965 |
| C.I.3. | Dlouhodobé přijaté zálohy | 035 | 115 308 | 106 613 |
| C.I.4. | Závazky z obchodních vztahů | 036 | 10 066 | 7 267 |
| C.I.6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 038 | 836 850 | 1 128 000 |
| C.I.8. | Odložený daňový závazek | 040 | 1 239 836 | 1 209 657 |
| C.I.9. | Závazky - ostatní | 041 | 12 630 | 16 980 |
| C.I.9.1. | Závazky ke společníkům | 042 | 12 630 | 16 980 |
| C.II. | Krátkodobé závazky | 045 | 1 087 291 | 3 000 236 |
| C.II.2. | Závazky k úvěrovým institucím | 049 | 381 305 | 2 555 857 |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 050 | 615 555 | 321 890 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 051 | 29 144 | 31 560 |
| C.II.8. | Závazky ostatní | 055 | 61 279 | 90 929 |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | 058 | 3 848 | 3 533 |
| C.II.8.4. | Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění | 059 | 2 203 | 1 805 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 060 | 47 063 | 50 619 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 061 | 2 166 | 751 |
| C.II.8.7. | Jiné závazky | 062 | 5 999 | 34 221 |
| D. | Časové rozlišení | 063 | 170 313 | 224 058 |
| D.1. | Výdaje příštích období | 064 | 42 230 | 55 163 |
| D.2. | Výnosy příštích období | 065 | 128 083 | 168 895 |

V Praze dne 21.9.2022



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 30.6.2022 (v tis. Kč)

Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

| Označ. | Text | Řádek | Běžné účetní období (k 30.6.2022) | Minulé účetní období (k 30.6.2021) |
|--------|--|------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| I. | Tržby za prodej výrobků a služeb | 001 | 611 960 | 565 920 |
| A. | Výkonová spotřeba | 003 | 157 626 | 130 259 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | 005 | 85 519 | 63 296 |
| A.3. | Služby | 006 | 72 107 | 66 963 |
| D. | Osobní náklady | 009 | 44 820 | 40 992 |
| D.1. | Mzdové náklady | 010 | 32 771 | 29 993 |
| D.2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 011 | 12 049 | 10 999 |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění | 012 | 11 352 | 10 350 |
| D.2.1. | Ostatní náklady | 013 | 697 | 649 |
| E. | Úprava hodnot v provozní oblasti | 014 | 206 334 | 224 614 |
| E.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 015 | 206 334 | 224 342 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 016 | 206 334 | 224 482 |
| E.1.2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné | 017 | 0 | -140 |
| E.3. | Úpravy hodnot pohledávek | 019 | 0 | 272 |
| E.4. | Odpisy konsolidačního rozdílu | | 334 | 2 663 |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 020 | 4 147 | 4 764 |
| III.1. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 021 | 274 | 482 |
| III.3. | Jiné provozní výnosy | 023 | 3 873 | 4 282 |
| F. | Ostatní provozní náklady | 024 | 12 366 | 12 624 |
| F.1. | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku | 025 | 268 | 577 |
| F.3. | Daně a poplatky v provozní oblasti | 027 | 1 545 | 1 251 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 029 | 10 553 | 10 796 |
| * | Provozní výsledek hospodaření | 030 | 195 295 | 164 858 |
| IV. | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly | 031 | 0 | 1 057 655 |
| IV.1. | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba | 032 | 0 | 1 057 655 |
| G. | Náklady vynaložené na prodané podíly | 034 | 0 | 639 792 |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy | 039 | 96 992 | 32 094 |
| VI.1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba | 040 | 40 910 | 31 305 |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 041 | 56 082 | 789 |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady | 043 | 145 816 | 139 111 |
| J.1. | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba | 044 | 0 | 2 |
| J.2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 045 | 145 816 | 139 109 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 046 | 294 421 | 63 109 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 047 | 30 707 | 49 044 |
| * | Finanční výsledek hospodaření | 048 | 214 890 | 324 911 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním | 049 | 410 185 | 489 769 |
| L. | Daň z příjmů | 050 | 74 037 | 13 983 |
| L.1. | - splatná | 051 | 50 302 | 32 194 |
| L.2. | - odložená | 052 | 23 735 | -18 211 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění | 053 | 336 148 | 475 786 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období | 055 | 336 148 | 475 786 |
| | Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře | | 332 024 | 467 508 |
| | Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období | | 4 124 | 8 278 |
| * | Čistý obrat za účetní období | 056 | 1 007 854 | 1 726 205 |

V Praze dne 21.9.2022



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč za období od 1.1.2022 do 30.6.2022

Název mateřské společnosti: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963

| Označ. | Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow) | 1.1.2022 - 30.6.2022 | 1.1.2021 - 30.6.2021 |
|---|--|-------------------------|-------------------------|
| P | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období | 3 565 211 | 1 905 924 |
| Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti) | | | |
| Z. | Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním | 410 185 | 489 769 |
| A.1. | Úpravy o nepeněžní operace | 14 265 | -130 255 |
| A.1.1. | Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-) | 206 334 | 224 482 |
| A.1.2. | Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv | 0 | -140 |
| A.1.3. | Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv (-/+)) | -6 | -417 768 |
| A.1.5. | Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-) | 48 824 | 107 017 |
| A.1.6. | Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace | -240 887 | -43 846 |
| A* | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) | 424 450 | 359 514 |
| A.2. | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu | 263 984 | 129 519 |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních | 98 309 | 170 899 |
| A.2.2. | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních | 250 161 | -41 380 |
| A.2.3. | Změna stavu zásob (+/-) | -84 486 | 0 |
| A** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.) | 688 434 | 489 033 |
| A.3. | Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-) | -145 816 | -139 111 |
| A.4. | Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+)) | 96 992 | 32 094 |
| A.5. | Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-) | -59 089 | -67 264 |
| A*** | Čistý peněžní tok z provozní činnosti | 580 521 | 314 752 |
| Peněžní toky z investiční činnosti | | | |
| B.1. | Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv | -41 911 | -158 247 |
| | Investice do obchodních podílů | 0 | -60 000 |
| | Čistý příjem z pozbytí investice | 0 | 1 004 945 |
| B.2. | Příjmy z prodeje stálých aktiv | 0 | 482 |
| B.3. | Půjčky a úvěry spřízněným osobám | -677 000 | -106 000 |
| B*** | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti | -718 911 | 681 180 |
| Peněžní toky z finančních činností | | | |
| C.1. | Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty | 552 725 | -238 516 |
| C.2. | Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty | -306 712 | -15 066 |
| C.2.2. | Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-) | -295 500 | 0 |
| C.2.5. | Přímé platby na vrub fondů (-) | -11 212 | -15 066 |
| C*** | Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.) | 246 013 | -253 582 |
| F. | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***) | 107 623 | 742 350 |
| R. | Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) | 3 672 834 | 2 648 274 |

V Praze dne 21.9.2022



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2022 (v tis. Kč)

Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

| Položka | Základní kapitál | Vlastní akcie | Změny základního kapitálu | Ostatní kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků | Nerozdělené výsledky hospodaření | Vlastní kapitál připadající na akcionáře | Minoritní podíly | Vlastní kapitál celkem |
|---|------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|---|----------------------------------|--|------------------|------------------------|
| 01.01.2020 | 4 000 000 | 0 | 0 | 402 722 | 208 617 | -83 987 | 4 527 352 | 1 125 028 | 5 652 380 |
| Efekt zajišťovacího účetnictví | | | | | -193 764 | | -193 764 | -52 813 | -246 577 |
| Výsledek hospodaření běžného období | | | | | | 102 322 | 102 322 | 17 593 | 119 915 |
| Výplata OKF | | | | | | | 0 | -30 778 | -30 778 |
| 31.12.2020 | 4 000 000 | 0 | 0 | 402 722 | 14 853 | 18 335 | 4 435 910 | 1 059 030 | 5 494 940 |
| 01.01.2021 | 4 000 000 | 0 | 0 | 402 722 | 14 853 | 18 335 | 4 435 910 | 1 059 030 | 5 494 940 |
| Efekt zajišťovacího účetnictví | | | | | 301 642 | | 301 642 | 71 656 | 373 298 |
| Výsledek hospodaření běžného období | | | | | | 503 266 | 503 266 | 9 854 | 513 120 |
| Efekt prodeje podílu v dceřinné společnosti | | | | -18 514 | 2 262 | 16 252 | 0 | | 0 |
| Výplata OKF | | | | | | | 0 | -26 491 | -26 491 |
| Odkup minoritních podílů | | | | | | | 0 | -254 849 | -254 849 |
| Nákup vlastních akcií | | -495 000 | | | | | -495 000 | | -495 000 |
| Snížení základního kapitálu | | | -1 200 000 | | | | -1 200 000 | | -1 200 000 |
| 31.12.2021 | 4 000 000 | -495 000 | -1 200 000 | 384 208 | 318 757 | 537 853 | 3 545 818 | 859 200 | 4 405 018 |
| 01.01.2021 | 4 000 000 | -495 000 | -1 200 000 | 384 208 | 318 757 | 537 853 | 3 545 818 | 859 200 | 4 405 018 |
| Efekt zajišťovacího účetnictví | | | | | 23 784 | | 23 784 | 3 689 | 27 473 |
| Výsledek hospodaření běžného období | | | | | | 332 022 | 332 022 | 4 124 | 336 146 |
| Výplata OKF | | | | | | | 0 | -11 212 | -11 212 |
| Snížení základního kapitálu | -1 200 000 | | 1 200 000 | | | | 0 | | 0 |
| 31.12.2021 | 2 800 000 | -495 000 | 0 | 384 208 | 342 541 | 869 875 | 3 901 624 | 855 801 | 4 757 425 |

V Praze dne 21.9.2022



Radim Passer

předseda představenstva

PASSERINVEST GROUP, a.s.

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30.6.2022

OBSAH

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU | 4 |
| 2. | ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY | 6 |
| 3. | ÚČETNÍ METODY | 7 |
| a) | Dlouhodobý nehmotný majetek | 7 |
| b) | Dlouhodobý hmotný majetek | 8 |
| c) | Finanční majetek | 8 |
| d) | Pohledávky | 9 |
| e) | Deriváty | 9 |
| f) | Zajištění nederivátem | 9 |
| g) | Vlastní kapitál | 10 |
| h) | Cizí zdroje | 10 |
| i) | Devizové operace | 10 |
| j) | Použití odhadů | 10 |
| k) | Účtování výnosů a nákladů | 10 |
| l) | Daň z příjmů | 10 |
| m) | Následné události | 11 |
| n) | Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období | 11 |
| 4. | DLOUHODOBÝ MAJETEK | 12 |
| | Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) | 12 |
| | Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) | 14 |
| | Podíly ve společnostech | 14 |
| | ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč) | 17 |
| 5. | ZÁSOBY | 17 |
| 6. | POHLEDÁVKY | 18 |
| 7. | OPRAVNÉ POLOŽKY | 18 |
| 8. | KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK | 18 |
| 9. | OSTATNÍ AKTIVA | 18 |
| 10. | VLASTNÍ KAPITÁL | 19 |
| 11. | REZERVY | 19 |
| 12. | DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY | 20 |
| 13. | KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY | 21 |
| 14. | DERIVÁTY | 22 |
| 15. | BANKOVNÍ ÚVĚRY | 23 |
| 16. | OSTATNÍ PASIVA | 23 |
| 17. | DAŇ Z PŘÍJMŮ | 24 |
| 18. | MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE | 24 |
| 19. | VÝNOSY | 26 |
| 20. | OSOBNÍ NÁKLADY | 27 |

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

| | |
|--|----|
| 21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY | 27 |
| 22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH..... | 28 |
| 23. SOUDNÍ SPORY | 28 |
| 24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ | 28 |
| 25. Vliv Pandemie COVID-19 | 28 |
| 26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI | 29 |

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- 1) Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „společnost“ nebo „mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, identifikační číslo 261 18 963. Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace:

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BB1“).
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy ALPHA, BETA, DELTA a G. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BB2“).
- 4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy A, B, D a VILLAS. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BB3“).
- 5) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v současné době realizuje výstavbu nových bytových jednotek v blízkosti BB Centra v Praze 4 (dále jen „OLV“)

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

- 7) S-Investment, s.r.o. (IČ: 281 99 481) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá v budoucnu realizovat projekt výstavby domu pro seniory na Sedlčansku (dále jen „SIN“)

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 2), 4), 5) a 6).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 63,93% podíl v obchodních korporaci 3).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 50,00% podíl v obchodních korporaci 7).

Veškeré hodnoty, vyjma jednotlivých složek vlastního kapitálu, jsou uváděny včetně minoritních podílů.

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2022, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 30.6.2022 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 30. 6. 2022 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 % - podíl na hlasovacích právech).

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

Všechny obchodní korporace spadající do tohoto konsolidačního celku se podřídily zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 30. 6 2022:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Tomáš Zimčík

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákonu 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 2021 a 2022.

Konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za kalendářní rok 2015.

Metoda konsolidace

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou v případě společností pod rozhodujícím vlivem a je tedy zpracována způsobem přímého zahrnutí všech společností vymezeného celku do agregovaných účetních výkazů rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Metoda plné konsolidace zahrnuje položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty účetních závěrek konsolidovaných účetních jednotek v plné výši, po jejich případném vyloučení, přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty konsolidující účetní jednotky.

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. V případě pozbytí společnosti jsou zahrnuty obraty a výsledek hospodaření realizovaný do data pozbytí vlivu.

Úpravy

Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření, dále jsou upravovány individuální účetní závěrky společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osob v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládající a řídicí osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví. Doba odpisu je stanovena v rámci každé akvizice individuálně a zpravidla kopíruje zbývající dobu odepisování nabývaných nemovitostí, s přihlédnutím k dalším faktorům např. vlivu přecenění na reálné hodnoty a z toho vyplývajících následných zvýšených odpisů, ke stavu obsazenosti kupovaných objektů, plánovaných rekonstrukcí a následně k době potřebné k dosažení plné obsazenosti atd. Konsolidační rozdíl je vykázan v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 112 223 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BB2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o a BBC – Building B, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BB3 v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období činí 6 825 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 121 626 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BBC2) a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018 a z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 6 491 tis. Kč.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BBC - Building DELTA, s.r.o. (právní předchůdce společnosti BB2) v roce 2015 ve výši 8.951 tis. Kč. byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice, a to z důvodu, že nebyly identifikovány položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Dále byl proveden v roce 2020 jednorázový odpis záporného konsolidačního rozdílu z akvizice společnosti Rezidence Oliva, s.r.o. ve výši 1 266 tis. Kč.

V roce 2021 došlo v souvislosti s prodejem společnosti Nová Karolina Park, a.s. k vyřazení souvisejícího konsolidačního rozdílu.

Vyloučení vzájemných vztahů

Jedná se o operace, které umožní, aby v konsolidované účetní závěrce byly zachyceny pouze ty vztahy, které byly osobami konsolidačního celku realizovány mimo konsolidační celek. Jde zejména o vyloučení vzájemných vlastnických vztahů, vzájemných obchodních pohledávek a závazků, půjček a souvisejících úroků, nákupů a prodejů dlouhodobého majetku, přijatých a vyplacených dividend, poskytování služeb a dalších operací mezi účetními jednotkami konsolidačního celku, které mají významný vliv na výsledek hospodaření konsolidačního celku. Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období, vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

3. ÚČETNÍ METODY

Účetní jednotky v rámci konsolidačního celku používaly při sestavení účetních závěrek následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) *Dlouhodobý nehmotný majetek*

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

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 80 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

| | Počet let (od-do) |
|----------------------------------|-------------------|
| Software | 2 – 8 |
| Jiný dlouhodobý nehmotný majetek | 2 – 10 |

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří obchodní korporace 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 jsou součástí pořizovací ceny, na základě rozhodnutí účetní jednotky, zejména u významných rekonstrukcí financovaných bankovním účelovým úvěrem.

V případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn společností realizovaných před akvizicí a přecenění na reálnou hodnotu k datu akvizice.

Hodnoty nemovitostí jsou pravidelně interně testovány na snížení hodnoty a v případě, že reálná hodnota je dle expertního posouzení nižší než účetní, jsou tvořeny opravné položky.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

Jednotlivé obchodní korporace neevidují 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 – 50 |
| Stroje, přístroje a zařízení | 3 – 15 |
| Inventář | 2 – 15 |

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

c) *Finanční majetek*

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

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) Deriváty

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

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

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují jako změna stavu vlastního kapitálu prostřednictvím účtu 414 s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace BB1, BB2 a BB3, které jsou součástí konsolidačního celku, jsou z titulu své činnosti vystaveny měnovému riziku a úrokovému riziku. Evidují dlouhodobé bankovní úvěry denominované v cizí měně a úročené proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika, usilují společnosti o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kursů. Tyto obchodní korporace čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěné, neboť inkaso nájmu v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kurzových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodních korporací, využívají společnosti možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají výše uvedené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se uvedené společnosti rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

V rámci fúze obchodních korporací BB1, BB2 a BB3 došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

g) *Vlastní kapitál*

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku 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 změna 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.

h) *Cizí zdroje*

Obchodní korporace 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.

i) *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 vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) *Použití odhadů*

Sestavení účetních závěrek jednotlivých obchodních korporací v konsolidačním celku vyžaduje, aby vedení obchodních korporací 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 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.

k) *Účtování výnosů a nákladů*

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

l) *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.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

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.

m) *Následné události*

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

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

Žádné změny účetních metod ani opravy minulých období nebyly ve společnostech tvořících konsolidační celek provedeny.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK***Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)******POŘIZOVACÍ CENA***

| Položka | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Změna stavu v konsolidaci | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|---|--------------------|--------------|---------------------------|----------|----------|------------------|
| Software | 11 478 | 0 | | 0 | 0 | 11 478 |
| Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 10 976 | 0 | | 0 | 0 | 10 976 |
| Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 5 606 | 1 001 | | 0 | 0 | 6 607 |
| Celkem 06/2022 | 28 060 | 1 001 | | 0 | 0 | 29 061 |
| Celkem 12/2021 | 14 066 | 21 211 | 0 | 0 | -7 217 | 28 060 |

OPRÁVKY

| Položka | Počáteční zůstatek | Odpisy | Změna stavu v konsolidaci | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|---|--------------------|---------------|---------------------------|--------------------|----------|----------|------------------|-----------------|----------------|
| Software | -7 815 | -1 234 | | 0 | 0 | 0 | -9 049 | 0 | 2 429 |
| Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | -4 284 | -545 | | 0 | 0 | 0 | -4 829 | 0 | 6 147 |
| Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 607 |
| Celkem 06/2022 | -12 099 | -1 779 | | 0 | 0 | 0 | -13 878 | 0 | 15 183 |
| Celkem 12/2021 | -9 840 | -2 259 | 0 | 0 | 0 | 0 | -12 099 | 0 | 15 961 |

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)***POŘIZOVACÍ CENA***

| Položka | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Změna stavu v konsolidaci | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|---------------------------|-------------|---------------|-------------------|
| Pozemky | 1 083 057 | 12 030 | | 0 | 0 | 1 095 087 |
| Stavby | 14 568 788 | 0 | | -274 | 0 | 14 568 514 |
| Hmotné movité věci a jejich soubory | 256 289 | 0 | | 0 | 0 | 256 289 |
| Umělecká díla | 869 | 0 | | 0 | 0 | 869 |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 53 820 | 29 902 | | 0 | -1 144 | 82 578 |
| Celkem 06/2022 | 15 962 823 | 41 932 | | -274 | -1 144 | 16 003 337 |
| Celkem 12/2021 | 17 678 239 | 498 964 | -1 825 309 | -683 | -388 388 | 15 962 823 |

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

OPRÁVKY

| Položka | Počáteční zůstatek | Odpisy | Změna stavu v konsolidaci | Prodeje, likvidace | Vyřazení | Převody | Konečný zůstatek | Opravné položky | Účetní hodnota |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|----------|----------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Pozemky | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 095 087 |
| Stavby | -2 972 796 | -195 063 | | 5 | 0 | 0 | -3 167 854 | | 11 400 660 |
| Hmotné movité věci a jejich soubory | -143 818 | -9 494 | | 0 | 0 | 0 | -153 312 | 0 | 102 977 |
| Umělecká díla | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 869 |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 82 578 |
| Celkem 06/2022 | -3 116 614 | -204 557 | | 5 | 0 | 0 | -3 321 166 | 0 | 12 682 171 |
| Celkem 12/2021 | -2 794 418 | -433 664 | 111 388 | 0 | 80 | 0 | -3 116 614 | 0 | 12 846 209 |

- a) Software - jedná se především o SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládání prvků v budovách.
- b) Jiný DNM – jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti BB Centra, které si pro další rozvoj BB Centra objednala mateřská firma. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny netto ceny jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz. odstavec 1). Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank (viz. odstavec 13).

V rámci fúzí společností BB2, BB3 a rozdělení VILLAS došlo v minulých letech a ve sledovaném období k započtení oprav a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností, uvedeno v položkách Převody.

Položky uvedené v Změně stavu v konsolidaci představují dekonsolidaci položek dlouhodobého majetku spojeného s prodejem podílu ve společnosti Nová Karolina Park, a.s.

V položce Samostatné movité věci je zachyceno jednak vnitřní vybavení budov charakteru movitých věcí a rovněž vybavení kanceláří mateřské firmy.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31.12.2021 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2021 a 2020.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

| Budova | tis. EUR | | | % | tis. CZK | | | | |
|---------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|---------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| | Ocenění 2021 | Ocenění 2020 | Rozdíl 2021 x 2020 | | Změna ocenění | Kurz 2021 | Ocenění 2021 | Kurz 2020 | Ocenění 2020 |
| ALPHA | 45 800 | 44 200 | 1 600 | 103,62 % | 24,860 | 1 138 588 | 26,245 | 1 160 029 | -21 441 |
| BETA | 65 700 | 64 300 | 1 400 | 102,18 % | 24,860 | 1 633 302 | 26,245 | 1 687 554 | -54 252 |
| DELTA | 162 500 | 159 700 | 2 800 | 101,75 % | 24,860 | 4 039 750 | 26,245 | 4 191 327 | -151 577 |
| Budova G | 21 500 | 20 500 | 1 000 | 104,88 % | 24,860 | 534 490 | 26,245 | 538 023 | -3 533 |
| Budova A | 85 900 | 84 000 | 1 900 | 102,26 % | 24,860 | 2 135 474 | 26,245 | 2 204 580 | -69 106 |
| Budova B | 57 500 | 53 500 | 4 000 | 107,48 % | 24,860 | 1 429 450 | 26,245 | 1 404 108 | 25 343 |
| Budova D | 11 900 | 11 800 | 100 | 100,85 % | 24,860 | 295 834 | 26,245 | 309 691 | -13 857 |
| Filadelfie | 179 200 | 173 700 | 5 500 | 103,17 % | 24,860 | 4 454 912 | 26,245 | 4 558 757 | -103 845 |
| Brumlovka | 22 200 | 21 900 | 300 | 101,37 % | 24,860 | 551 892 | 26,245 | 574 766 | -22 874 |
| VILLAS | 22 000 | 20 700 | 1 300 | 106,28 % | 24,860 | 546 920 | 26,245 | 543 272 | 3 649 |
| Celkem | 674 200 | 654 300 | 19 900 | 103,04 % | X | 16 760 612 | X | 17 172 104 | -411 492 |

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 19 900 tis. EUR (3,04 %), meziroční snížení hodnoty v přepočtu na CZK je dáno razantním posílením CZK vůči EUR v průběhu porovnávaných období.

Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále udržením vysoké obsazenosti na jednotlivých objektech.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BB1, BB2 a BB3, komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michli. Dále vlastnila společnost NKP, která je vlastníkem administrativní budovy v Ostravě. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že společnost jedná ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou, jsou vykazovány níže uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75).

Společnost eviduje podíly v nabývací ceně. V rámci konsolidačního celku jsou podíly konsolidovaných společností standardně vyloučeny a nejsou tedy uvedeny v následujícím přehledu, který obsahuje pouze podíly vlastněné mateřskou společností ve společnostech mimo konsolidační celek. Údaje jsou uvedeny včetně příplatků do Ostatních kapitálových fondů.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

Přehled podílů držených mateřskou společností v obchodních korporacích mimo konsolidační celek.

(hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč).

| Obchodní korporace | Sídlo | Výše podílu 06/2022 | Výše podílu v % 06/ 2022 | Výše podílu 12/2021 | Výše podílu v % 12/ 2021 |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| Balance Club Brumlovka, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 10 000 | 11,00 | 10 000 | 11,00 |
| BB C – Building OMEGA, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 9 404 | 1,00 | 9 404 | 1,00 |
| Roztly Plaza, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 7 960 | 11,00 | 7 960 | 11,00 |
| Office park Roztlyly, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 604 | 1,00 | 604 | 1,00 |
| BB C – SERVICES, s.r.o. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 560 | 1,00 | 560 | 1,00 |
| PST – Project C, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 70 | 1,00 | 70 | 1,00 |
| RPB II, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 50 | 1,00 | 50 | 1,00 |
| BB C – Nové E, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 30 | 1,00 | 30 | 1,00 |
| RPB Leasing, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 20 | 1,00 | 20 | 1,00 |
| Roztly Garden – Jasmine House, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 20 | 1,00 | 20 | 1,00 |
| Roztly Garden – Lily House, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 20 | 1,00 | 20 | 1,00 |
| Roztly Garden – Sunflower House, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 20 | 1,00 | 20 | 1,00 |
| North Star Centre – Birch House, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 20 | 0,10 | 20 | 0,10 |
| North Star Centre – Maple House, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 20 | 1,00 | 20 | 1,00 |
| PST – Project A, a.s. | Praha 4, Želetavská 1525/1 | 20 | 1,00 | 20 | 1,00 |
| Celkem | | 28 818 | | 28 818 | |

Ve sledovaném období nebyly realizovány žádné transakce, které by měly za následek změnu stavu hodnoty podílů.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029. Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 04172108 (dále jen Společnost), ze dne 23.11.2017 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, Michle, PSČ 140 00, IČO: 26118963 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definováni v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícími stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 23.11.2017 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23.11.2037. Datum vzniku zástavního práva: 28. listopadu 2017

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 14. října 2021. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu ani podíl zcizit jinak než v souladu s takovou zástavní smlouvou. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a trvají až do 14. října 2041 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 14 října 2021. Den vzniku zástavního práva: 14. října 2021

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)**Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.**

| Dlužník | 30.06.2022 | 31.12.2021 | Rozdíl |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------|
| PST – Project A, a.s. | 284 000 | 284 000 | 0 |
| BB C - SERVICES, s.r.o. | 225 000 | 220 000 | 5 000 |
| BB C Orion, a.s. | 115 000 | 85 000 | 30 000 |
| Omega Brumlovka, a.s. | 84 000 | 84 000 | 0 |
| FLEKSI prostor, a.s. | 80 000 | 60 000 | 20 000 |
| Ichtys Brumlovka, a.s. | 20 000 | 20 000 | 0 |
| Radim Passer | 10 000 | 10 000 | 0 |
| BB C - Nové E, a.s. | 7 000 | 7 000 | 0 |
| Arboretum B3, a.s. | 2 000 | 0 | 2 000 |
| Celkem | 827 000 | 770 000 | 57 000 |

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

| Dlužník | 30.06.2022 | 31.12.2021 | Rozdíl |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Roztyly Plaza, a.s. | 590 000 | 430 000 | 160 000 |
| Omega Brumlovka, a.s. | 435 000 | 0 | 435 000 |
| Office Park Roztyly, a.s. | 250 000 | 250 000 | 0 |
| Rezidence ARBORETUM, a.s. | 250 000 | 240 000 | 10 000 |
| RPB II., a.s. | 141 000 | 141 000 | 0 |
| Hila Brumlovka, s.r.o. | 65 000 | 55 000 | 10 000 |
| Arboretum B2, s.r.o. | 20 000 | 20 000 | 0 |
| Arboretum B3, a.s. | 13 000 | 8 000 | 5 000 |
| Celkem | 1 764 000 | 1 144 000 | 620 000 |

| | | | |
|---------------|------------------|------------------|----------------|
| Celkem | 2 591 000 | 1 914 000 | 677 000 |
|---------------|------------------|------------------|----------------|

Zápůjčky a úvěry poskytované společnostmi PASSERINVEST GROUP, a.s. obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1% p.a. Zápůjčky poskytované společnostmi PASSERINVEST FINANCE, a.s. jsou úročeny sazbou 5,88%, v případě nových emisí z roku 2021 sazbou 4,15 %. Splatnost všech zápůjček a úvěrů od PASSERINVEST GROUP, a.s. je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je 31.3.2023 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. ZÁSoby

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o. eviduje k rozvahovému dni zásoby v podobě nedokončené výroby ve výši 240 511 tis. Kč (minulé období 156 025 tis. Kč). Předmětem stavu nedokončené výroby je rozestavěný bytový komplex Oliva a Olivka, kdy dominantní objem představují byty v objektu Oliva určené k prodeji. Poměrná část výdajů souvisejících s těmito byty byla v minulém účetním období přesunuta z nedokončeného majetku do nedokončené výroby. Na účtech dlouhodobého majetku nadále zůstává část výdajů souvisejících s doplňkovým objektem Olivka, kde bude umístěna mateřská škola a veřejně přístupný model železnice. Objekt Olivka není momentálně určen k prodeji a po dokončení bude provozován společností.

6. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 532.423 tis. Kč (minulé období 374.026 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 108.277 tis. Kč (minulé období 106.025 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH a přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 2.224 tis. Kč (minulé období 13.008 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 12.928 tis. Kč (minulé období 4.645 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 240.904 tis. Kč (minulé období 35.999 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 167.492 tis. Kč (minulé období 214.333 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období nebyly vytvořeny žádné opravné položky k nedobytným pohledávkám. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 2 453 tis. Kč.

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 3.672.834 tis. Kč (minulé období 3.565.211 tis. Kč).

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 75.730 tis. Kč (minulé období 85.274 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemných smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 230.688 tis. Kč (minulé období 270.806 tis. Kč).

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

10. VLASTNÍ KAPITÁL

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

| | Zůstatek k 31. 12. 2020 | Zůstatek k 31. 12. 2021 | Zůstatek k 30. 6. 2022 |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Základní kapitál | 4.000.000 | 4.000.000 | 2.800.000 |
| Vlastní akcie a podíly | 0 | -495.000 | -495.000 |
| Změny základního kapitálu | 0 | -1 200.000 | 0 |
| Ostatní kapitálové fondy | 402.722 | 384.208 | 384.208 |
| Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků | 14.852 | 318.757 | 342.541 |
| Výsledek hospodaření minulých let | -83.986 | 30.458 | 537.851 |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 102.322 | 507.395 | 332.024 |
| Vlastní kapitál | 4.135.910 | 3.545.818 | 3.901.624 |
| Menšinový podíl | 1.059.030 | 859.200 | 855.801 |
| Vlastní kapitál celkem | 5.494.940 | 4.405.018 | 4.757.425 |

Základní kapitál mateřské společnosti zapsaný v OR se skládá z 5.600 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

V průběhu roku 2021 došlo ke snížení základního kapitálu mateřské společnosti o 1 200 000 tis. Kč na hodnotu ve výši 2 800 000 tis. Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům v následujících obdobích a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. V rámci změny vlastnické struktury dále došlo k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši 342.541 tis. Kč (minulé období 318.757 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené podíly externího investora:
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly žádnou společností konsolidačního celku vypláceny žádné dividendy.

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

| Rezervy | Zůstatek k 31.12.2020 | Zůstatek k 31.12.2021 | Zůstatek k 30.6.2022 |
|---------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Zákonné | 0 | 0 | 0 |
| Ostatní | 2.407 | 2.005 | 2.005 |

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka části daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období tedy nedošlo k žádnému pohybu této položky. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 2.005 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 14.062.121 tis. Kč (minulé období 11.634.082 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. emitovala v roce 2017 dluhopisy v celkové hodnotě 2.000.000 tis. Kč (po odpočtu dluhopisů vydaných na účet emitenta ve výši 250.000 tis. Kč) za účelem financování obchodních aktivit skupiny. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31.3.2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31.3.2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč. Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

S emisí dluhopisů jsou spojeny emisní podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů na úrovni konsolidačního celku. Tyto podmínky byly k 30.6.2022 a k 31.12.2021 splněny.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. dále emitovala v období 08/2021 dvě nové emise dluhopisů v celkové výši 385 000 tis. Kč a 10 000 tis. EUR. Věřiteli jsou fyzické osoby. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 4,00 % p.a. Stejně jako u předchozí emise dluhopisů, poskytla společnost finanční prostředky formou zápůjček v rámci koncernu PASSERINVEST za účelem rozvojových aktivit. Splatnost dluhopisů je stanovena na rok 2028. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 9.215.031 tis. Kč (minulé období 6.531.965 tis. Kč). Navýšení hodnoty v průběhu sledovaného období je dáno zejména prodloužením splatnosti v rámci refinancování původního úvěru na společnosti BB1 a dále navýšení úvěru. Bližší specifikace je uvedena v kapitole 13.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu snížení základního kapitálu vůči akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 836.850 tis. Kč (minulé období 1.128.000 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 12.630 tis. Kč (minulé období 16.980 tis. Kč). Snížení hodnot v průběhu sledovaného období odráží částečnou úhradu závazků vůči akcionářům v souvislosti se snížením základního kapitálu. Závazky jsou splatné do 31.12.2031.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 115.308 tis. Kč (minulé období 106.613 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1.239.836 tis. Kč (minulé období 1.209.657 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 1.087.291 tis. Kč (minulé období 3.000.236 tis. Kč).

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 30.6.2023, v hodnotě 381.305 tis. Kč (minulé období 2.555.857 tis. Kč). Snížení hodnoty v průběhu sledovaného období je dáno zejména prodloužením splatnosti v rámci refinancování původního úvěru na společnosti BB1.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 29.144 tis. Kč (minulé období 31.560 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Na ostatních krátkodobých závazcích jsou z pohledu skupiny nevýznamné nebo trvale se opakující položky (závazky z měsíčních mezd k zaměstnancům a z toho vyplývající závazky ze zdravotního a sociálního zabezpečení).

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 47.063 tis. Kč (minulé období 50.619 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 615.555 tis. Kč (minulé období 321.890 tis. Kč). Nárůst během sledovaného období představují zálohy na prodej bytových jednotek v rámci výstavby bytového komplexu Oliva.

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 2.166 tis. Kč (minulé období 751 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 5.999 tis. Kč (minulé období 34.221 tis. Kč) eviduje konsolidační celek především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany.

K rozvahovému dni neměly obchodní korporace konsolidačního celku krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

14. DERIVÁTY

Společnosti ve skupině mají uzavřené následující druhy derivátů. Úrokové swapy (IRS) jsou a Forwardové měnové deriváty (FX), které jsou v účetní závěrce vykazovány jako deriváty k obchodování.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů

| Společnost | Položka | k 30.6.2022 | | | k 31.12.2021 | | |
|------------|--|------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| | | Smluvní/ Nominální (tis.EUR) | Reálná hodnota | | Smluvní/ Nominální (tis.EUR) | Reálná hodnota | |
| | | | Kladná (tis. Kč) | Záporná (tis. Kč) | | Kladná (tis. Kč) | Záporná (tis. Kč) |
| BB1 | IRS – úrokový swap (od 30.4.2022 do 31.10.2028) | 84 000 | 27 635 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BB2 | IRS – úrokový swap (od 2.1.2018 do 30.12.2022) | 175 000 | 0 | -5 911 | 175 000 | | -33 510 |
| BB3 | IRS – úrokový swap (od 4.11.2022 do 31.10.2022) | 36 000 | 862 | 0 | 36 000 | 0 | -1 262 |
| BB3 | IRS – úrokový swap (od 31.10.2022 do 31.10.2028) | 82 875 | 182 250 | 0 | 84 000 | 3 468 | 0 |
| IRS celkem | | 377 875 | 210 747 | -5 911 | 295 000 | 3 468 | -34 772 |

| Společnost | Položka | k 30.6.2022 | | | k 31.12.2021 | | |
|------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| | | Smluvní/ Nominální (tis. Kč) | Reálná hodnota | | Smluvní/ Nominální (tis. Kč) | Reálná hodnota | |
| | | | Kladná (tis. Kč) | Záporná (tis. Kč) | | Kladná (tis. Kč) | Záporná (tis. Kč) |
| PSG | FX – forward (11/2021-03/2022) | 0 | 0 | 0 | 8 000 | 4 193 | 0 |
| PSG | FX – forward (11/2021-03/2022) | 0 | 0 | 0 | 20 000 | 12 598 | 0 |
| PSG | FX – forward (11/2021-12/2022) | 10 000 | 7 016 | 0 | 10 000 | 2 661 | 0 |
| PSG | FX – forward (11/2021-12/2022) | 10 000 | 6 981 | 0 | 10 000 | 2 630 | 0 |
| PSG | FX – forward (11/2021-12/2022) | 10 000 | 7 768 | 0 | 10 000 | 3 416 | 0 |
| PSG | FX – forward (02/2022-02/2023) | 5 000 | 138 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PSG | FX – forward (05/2022-08/2022) | 15 000 | 1 512 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BB3 | FX – forward (11/2021-03/2022) | 0 | 0 | 0 | 7 000 | 3 669 | 0 |
| BB3 | FX – forward (11/2021-12/2022) | 5 000 | 3 832 | 0 | 5 000 | 1 661 | 0 |
| FX celkem | | 55 000 | 27 247 | 0 | 70 000 | 30 828 | 0 |

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

15. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Stav k 30.6.2022

| Společnost | Věřitel | Kurz | tis. EUR | tis. CZK | CZK splatnost do 1 roku | CZK splatnost do 5 let | CZK splatnost nad 5 let) |
|---------------|------------------|---------------|----------------|------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| BB1 | UniCredit Bank | 24,740 | 120 000 | 2 968 800 | 127 102 | 508 407 | 2 333 291 |
| BB2 | Česká spořitelna | 24,740 | 149 012 | 3 686 569 | 142 873 | 571 494 | 2 972 202 |
| BB3 | UniCredit Bank | 24,740 | 118 875 | 2 940 967 | 111 330 | 445 320 | 2 384 317 |
| CELKEM | | 24,740 | 387 887 | 9 596 336 | 381 305 | 1 525 221 | 7 689 810 |

Stav k 31.12.2021

| Společnost | Věřitel | Kurz | tis. EUR | tis. CZK | CZK splatnost do 1 roku | CZK splatnost do 5 let | CZK splatnost nad 5 let) |
|---------------|------------------|---------------|----------------|------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| BB1 | UniCredit Bank | 24,860 | 93 660 | 2 328 388 | 2 328 388 | 0 | 0 |
| BB2 | Česká spořitelna | 24,860 | 151 900 | 3 776 234 | 143 567 | 574 266 | 3 058 401 |
| BB3 | UniCredit Bank | 24,860 | 120 000 | 2 983 200 | 83 902 | 447 480 | 2 451 818 |
| CELKEM | | 24,860 | 365 560 | 9 087 822 | 2 555 857 | 1 021 746 | 5 510 219 |

Ve sledovaném období došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 508 514 tis. Kč, a to zejména z důvodu navýšení úvěru v rámci refinancování na společnosti BB1. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.) S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 30.6.2022 a k 31.12.2021 plněny.

Úvěry jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou vázanou na EURIBOR zvýšenou o fixní marži. K zajištění úrokového rizika mají společnosti sjednané úrokové swapy (IRS) viz. bod. č. 14.

16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 42.230 tis. Kč (minulé období 55.163 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.)

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 128.083 tis. Kč (minulé období 168.895 tis. Kč).

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 34.594 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

| Položky odložené daně | 30.6.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | Odložená daňová pohledávka | Odložený daňový závazek | Odložená daňová pohledávka | Odložený daňový závazek |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku | 0 | 1 147 017 | 0 | 1 159 405 |
| Ostatní přechodné rozdíly: | | | | |
| OP k pohledávkám | 381 | 0 | 404 | 0 |
| OP k dlouhodobému majetku | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rezervy | 381 | 0 | 381 | 0 |
| SWAP | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zajištění nederivátem | 0 | 100 154 | 0 | 93 710 |
| Daňová ztráta z minulých let | 6 573 | 0 | 42 673 | 0 |
| Celkem | 7 335 | 1 247 171 | 43 458 | 1 253 115 |
| Netto | | 1 239 836 | | 1 209 657 |

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1.239.836 tis. Kč (minulé období 1.209.657 tis. Kč), který plyne především z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 30.179 tis. Kč, a to zejména vlivem souvisejícím s rozdílem účetních a daňových zůstatkových cen dále nárůstem odloženého daňového závazku z titulu aplikace zajišťovacího účetnictví a snížení pohledávky z titulu daňových ztrát minulých let

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 30.6.2022 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSEINVEST GROUP, a.s. x FLEKSI prostor, a.s.

„Ručitelské prohlášení v souvislosti s rekonstrukcí vnitřních prost na Budově B“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. a FLEKSI prostor, a.s. ze dne 22. 3. 2021. Záruka do výše 256 tis. EUR.

„Ručitelské prohlášení v souvislosti s rekonstrukcí vnitřních prost na Budově Filadelfie“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. a FLEKSI prostor, a.s. ze dne 9. 5. 2022. Záruka do výše 337 tis. EUR.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

„Ručitelské prohlášení v souvislosti s rekonstrukcí vnitřních prost na Budově BETA“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. a FLEKSI prostor, a.s. ze dne 20. 5. 2022. Záruka do výše 235 tis. EUR.

2) PASSEINVEST GROUP, a.s. x PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Ručitelské prohlášení v souvislosti s emisemi dluhopisů

I. Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. vydala v roce 2017 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31.3.2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31.3.2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč. Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) - Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta PASSERINVEST FINANCE, a.s. související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

II. Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. dále vydala v roce 2021 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 10 000 tis. EUR. Dluhopisy PSG 4/28 byly vydány 17.8.2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % ročně, s kvartální výplatou úroků a jsou splatné 17.8.2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 Kč, počet kusů 10. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN (CZ0003533770).

Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) - Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

Předčasné splacení

Vlastník dluhopisů není oprávněn žádat o předčasné splacení před dnem konečné splatnosti. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí dluhopisy předčasně splatit. Den předčasné splatnosti však nemůže nastat dříve než 17. 8. 2027

III. Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. dále vydala v roce 2021 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 385 000 tis. Kč. Dluhopisy PSG II 4/28 byly vydány 24.8.2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % ročně, s kvartální výplatou úroků a jsou splatné 31.12.2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 5 000 000Kč, počet kusů 77. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN (CZ0003534141).

Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) - Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

Předčasné splacení

Vlastník dluhopisů není oprávněn žádat o předčasné splacení před dnem konečné splatnosti. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí dluhopisy předčasně splatit. Den předčasné splatnosti však nemůže nastat dříve než 31. 12. 2027.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ALD Automotive s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 automobily. Měsíční splátka činí celkem 167 tis. Kč bez DPH.

5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobilů. Měsíční splátky činí celkem 158 tis. Kč bez DPH.

6) PASSERINVEST GROUP, a.s. x UniCredit Fleet Management, s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 1 automobil. Měsíční splátky činí celkem 32 tis. Kč bez DPH.

19. VÝNOSY

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

| | 01-06/2022 | | 01-06/2021 | |
|--|------------------|------------|------------------|------------|
| | Domácí | Zahraniční | Domácí | Zahraniční |
| Tržby z prodeje služeb | 611 960 | 0 | 565 920 | 0 |
| Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 274 | 0 | 482 | 0 |
| Ostatní provozní výnosy | 3 873 | 0 | 4 282 | 0 |
| Zúčtování konsolidačního rozdílu | 334 | 0 | 2 663 | 0 |
| Výnosy z dlouhodobého finančního majetku | 0 | 0 | 1 057 655 | 0 |
| Výnosové úroky a podobné výnosy | 96 992 | 0 | 32 094 | 0 |
| Ostatní finanční výnosy | 294 421 | 0 | 63 109 | 0 |
| Výnosy celkem | 1 007 854 | 0 | 1 726 205 | 0 |

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

Celkovou hodnotu výnosů v minulém období zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z prodeje dlouhodobého finančního majetku, který představuje kupní cenu za prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s. v období 03/2021. Nejvýznamnější položkou provozních výnosů jsou tržby z prodeje služeb obsahující zejména nájemné a související služby. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společností mimo konsolidační celek. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

20. OSOBNÍ NÁKLADY

| | 01-06/2022 | 01-06/2021 |
|--|---------------|---------------|
| Průměrný počet zaměstnanců | 62 | 62 |
| Mzdové náklady | 32 771 | 29 993 |
| Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 11 352 | 10 350 |
| Ostatní náklady | 697 | 649 |
| Osobní náklady celkem | 44 820 | 40 992 |

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb v porovnání s minulým obdobím vykazují nárůst o 46 040 tis. Kč. Meziroční zvýšení je dáno zejména postupným obsazováním budovy B po dokončení komplexní rekonstrukce a dále valorizací nájemného.

Položka Služby v celkové výši 72 107 tis. Kč (minulé období 66 963 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním navýšením stojí především zvýšení cen nakupovaných služeb. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 206 334 tis. Kč (minulé období 224 482 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 145 816 tis. Kč (minulé období 139 111 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Dále se do nákladů promítá změna stavu derivátů vykazovaná v ostatních provozních výnosech a nákladech.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

| Služby | 01-06/2022 | 01-06/2021 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Audit účetních závěrek | 350 | 827 |
| Účetní a daňové poradenství | 53 | 0 |
| Jiné neauditorské služby | 0 | 0 |
| Celkem | 403 | 827 |

22. 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 odměn za výkon funkce.

Mateřská společnost eviduje dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu. Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer a Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritnímu akcionáři jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“.

Mateřská společnost a společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. poskytují zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek.

Mateřská společnost poskytuje služby projektového řízení, správy majetku a zprostředkovatelské služby spřízněným stranám v rámci Koncernu PASSERINVEST. Jedná se o služby pro společnosti, které stojí mimo konsolidační celek.

23. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 30.6.2022 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 336 148 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 757 425 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2022 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

25. VLIV PANDEMIE COVID-19

Management mateřské společnosti dospěl k závěru, že Pandemie COVID-19 neměla zásadní vliv na hospodaření Konsolidované skupiny. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k žádným úpravám účetních výkazů za rok 2021, ani za období 01-06/2022. Ze strany managementu však bude situace dále monitorována a v případě potřeby budou podniknuty adekvátní kroky.

U dokončených objektů je dominantní položkou pronájem kancelářských prostor, a to zejména klientům ze segmentu bankovníctví či IT služeb, kde Konsolidovaná Skupina nezaznamenala zásadní dopad na poptávku po kancelářských prostorách. Konsolidovaná Skupina bude i nadále průběžně vyhodnocovat tyto trendy tak aby byla připravena nabízet svým klientům odpovídající řešení v dokončených i plánovaných budovách. Určité slevy či úlevy z nájemného byly během posledních dvou let poskytnuty retailovým nájemcům, jejichž podíl je však v hlediska celkového objemu minoritní.

Zásadnější dopad do příjmů byl zaznamenán pouze u společnosti Balance Club Brumlovka, a.s. stojící mimo Konsolidovanou skupinu a provozující stejnojmenné fitness a wellness centrum. Balance Club Brumlovka, a.s. musel být po většinu roku 2020 a část roku 2021 zcela uzavřen pro návštěvníky a tím došlo k zásadnímu výpadku příjmů. Uzavření klubu společnost využila k dokončení kompletní rekonstrukce vnitřních prostor klubu, zejména vnitřního bazénu a relaxačních zón a šaten, což tomuto klubu v roce 2021 zajistilo pozici nejprestižnějšího fitness a wellness klubu v Praze. Ve sledovaném období je však situace stabilizovaná a výsledky hospodaření společnosti Balance Club Brumlovka jsou obdobné jako před pandemií.

Finanční zdroje a rezervy koncernu jako celku pro financování jak rozpracovaných projektů, tak i pokrytí případných výpadků příjmů z nájemného, jsou v současné době stále dostatečné.

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2022

26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V období 09/2022 došlo ze strany mateřské společnosti k akvizici 100 % podílu společnosti Gamma Building, s.r.o., která je vlastníkem budovy GAMMA v lokalitě Brumlovka. Tímto obchodem pokračuje strategie zpětného odkupu dříve prodaných budov v této lokalitě ze strany koncernu PASSERINVEST.

Ke dni 14.9.2022 byl schválen prospekt emitenta dluhopisů s označením PSG VAR/29 a ISIN: CZ0003544371. Výnos z dluhopisů je variabilní ve výši 4,5 % p.a. + 3M EURIBOR. Celková emise je plánována na 50 mil. EUR s možností navýšení až na 150 mil. EUR a je splatná k 31. březnu 2029 s možností předčasného splacení až o 2 roky dříve.

Sestaveno dne:

21.9.2022

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,
předseda představenstva

