

# ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

v tisících Kč

IČ	2	5	6	8	7	2	4	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PRIVATE PROPERTY INVESTMENT  
a.s.**

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

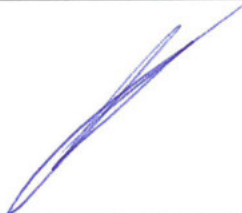
**Želetavská 1525/1**

**Praha 4**

**140 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>324 745</b>	<b>-70 757</b>	<b>253 988</b>	<b>209 083</b>
B.	Dlouhodobý majetek	B.I.+...+B.III.	003	<b>316 999</b>	<b>-70 757</b>	<b>246 242</b>	<b>200 075</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x	014	<b>274 120</b>	<b>-70 357</b>	<b>203 763</b>	<b>157 475</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	<b>206 130</b>	<b>-66 305</b>	<b>139 825</b>	<b>141 021</b>
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	<b>12 864</b>		<b>12 864</b>	<b>7 342</b>
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	<b>193 266</b>	<b>-66 305</b>	<b>126 961</b>	<b>133 679</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	<b>4 052</b>	<b>-4 052</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	<b>63 938</b>		<b>63 938</b>	<b>16 428</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ	025	<b>9</b>		<b>9</b>	<b>2 000</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026	<b>63 929</b>		<b>63 929</b>	<b>14 428</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x	027	<b>42 879</b>	<b>-400</b>	<b>42 479</b>	<b>42 600</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028	<b>400</b>	<b>-400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ	029	<b>42 479</b>		<b>42 479</b>	<b>42 600</b>
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>7 746</b>		<b>7 746</b>	<b>8 932</b>
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.	046	<b>3 776</b>		<b>3 776</b>	<b>3 156</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>43</b>
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	049	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>43</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	<b>3 776</b>		<b>3 776</b>	<b>3 113</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>2 579</b>		<b>2 579</b>	<b>2 464</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	<b>43</b>		<b>43</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	<b>1 154</b>		<b>1 154</b>	<b>649</b>
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	<b>4</b>		<b>4</b>	<b>5</b>
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	<b>418</b>		<b>418</b>	<b>334</b>
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	účty 388	066	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>54</b>
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	<b>732</b>		<b>732</b>	<b>256</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x.	071	<b>3 970</b>		<b>3 970</b>	<b>5 776</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	072	<b>7</b>		<b>7</b>	<b>16</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	073	<b>3 963</b>		<b>3 963</b>	<b>5 760</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x.	074	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>76</b>
D.1.	Náklady příštích období	účty 381	075	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>76</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	253 988	209 083
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI. 002	22 571	27 041
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x. 003	60 000	60 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491 004	60 000	60 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x. 007	-400	-400
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5. 009	-400	-400
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414 011	-400	-400
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x. 018	-32 559	-31 813
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	účty (-)429 020	-32 559	-31 813
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI 022	-4 470	-746
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C. 024	230 342	181 046
C.	Závazky	C.I.+C.II. 030	230 342	181 046
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x. 031	225 224	175 888
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471 039	225 224	175 888
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x. 046	5 118	5 158
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325 052	3 639	3 365
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361 054	205	0
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7. 056	1 274	1 793
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333 059	42	30
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336 060	21	14
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347 061	1 211	1 721
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389 062	0	28
D.	Časové rozlišení	D.1.+...+D.x. 064	1 075	996
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383 065	108	16
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384 066	967	980

Sestaveno dne: <b>20.6.2017</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	<b>PASSER RADIM</b> 
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

K. .... 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

Od: 1.1.2016 Do: 31.12.2016

v tisících Kč

IČ 2 5 6 8 7 2 4 7

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PRIVATE PROPERTY INVESTMENT  
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 účty 601, 602	001	9 819	9 927
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	6 650	2 895
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	476	39
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	6 174	2 856
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	588	669
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	437	498
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	151	171
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	149	169
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	2	2
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	6 743	6 763
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	6 743	6 763
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	6 743	6 763
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	12	13
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	12	0
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	0	13
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	67	133
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025	16	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti účty 531, 532, 538	027	36	31
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	15	102
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x.+III.+III.x.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-4 217	-520
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	53	43
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	43	43
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	10	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	206	165
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	206	165
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	7	0
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	107	104
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-253	-226
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-4 470	-746
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	-4 470	-746
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) *** - M.	055	-4 470	-746
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	9 891	9 983

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém

Sestaveno dne: <b>20.6.2017</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	<b>PASSER RADIM</b> 
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b> <b>Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení</b> Pozn.:	

**Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2016**

## OBSAH

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

**Účetní jednotka PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s.**

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2016

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI ..... 14

## 1. POPIS SPOLEČNOSTI

PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 12. 8. 1998, spisová značka B 5503 a sídlí v Praze 4 - Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 256 87 247. Hlavním předmětem činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

V roce 2016 nebyly provedeny žádné změny ve Veřejném rejstříku.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Společnost není součástí konsolidačního celku.

Osoby podílející se 10 (Zákon o CP)/20 a více procenty na základním kapitálu:

- Radim Passer - 100 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2016:

---

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Místopředseda:	--
Člen:	--
Člen:	--

---

---

Dozorčí rada	
Předseda:	Luboš Reitz
Člen:	---

---

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

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.



## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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 2016 a 2015.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2016 a 2015 jsou následující:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost v roce 2016 žádný nehmotný majetek nepořídila ani žádný k 31. 12. 2016 nevlastní.

### 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 s pořizovací cenou vyšší, než 40 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60
Samostatné movité věci	2 – 15

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

### **c) Finanční majetek**

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky do společností s majetkovou účastí.

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

- Zápůjčky nominální hodnotou
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepreceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný 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.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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

### **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.

## **f) Cizí zdroje**

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

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

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

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

## **g) 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.

## **h) Účtování výnosů a nákladů**

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

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

## **i) 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.

## **j) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

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

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

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

#### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Celkem 2016	0	0	0	0	0
Celkem 2015	0	0	0	0	0

#### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Celkem 2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2015	0	0	0	0	0	0	0	0

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

#### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	7.342	5.554	32		12.864
Stavby	193.266				193.266
Samostatné movité věci	4.052				4.052
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	14.429	55.039		5.539	63.929
Poskytnuté zálohy na DHM	2.000			1.991	9
Celkem 2016	221.089	60.593	32	7.530	274.120
Celkem 2015	205.139	18.949	3.000		221.089

## OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								12.864
Stavby	-59.588	-6.717				-66.305		126.961
Samostatné movité věci	-4.026	-26				-4.052		0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								63.929
Poskytnuté zálohy na DHM								9
<b>Celkem 2016</b>	<b>-63.614</b>	<b>-6.743</b>				<b>-70.357</b>		<b>203.763</b>
<b>Celkem 2015</b>	<b>-56.851</b>	<b>-6.763</b>				<b>-63.614</b>		<b>157.475</b>

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

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2015	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2016
Podíly v ovládaná nebo ovládající osoba	0			0			0
Zápůjčky a úvěry ovládaná nebo ovládající osoba	42.600			42.600	43	164	42.479
<b>Celkem</b>	<b>42.600</b>			<b>42.600</b>	<b>43</b>	<b>164</b>	<b>42.479</b>

Finanční investice je v účetní závěrce k 31.12.2016 oceněna metodou ekvivalence.

### Ovládané a ovládající společnosti

Název společnosti	S-INVESTMENT, s.r.o.	S-LEASING, s.r.o.
Sídlo společnosti	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00	Praha 4, Želetavská 1525/1, 140 00
Podíl v %	100	100
Vlastní kapitál	-10.948	-1.190
Zisk/ztráta běžného roku	-436	-99
Cena pořízení akcií/podílu	200	200
Jmenovitá hodnota akcie/podílu	200	200
Vnitřní hodnota akcií/podílu*	0	0
Dividendy	0	0

Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím společnostem k 31. 12. (v tis. Kč):

Společnost	Termíny/Podmínky	2015	2016
S-INVESTMENT, s.r.o.	splatnost do 31.12.2026	41.180	41.221
S-LEASING, s.r.o.	splatnost do 31.12.2026	1.420	1.258
CELKEM		42.600	42.479

Zápůjčky jsou od 1. 1. 2015 úročeny sazbou 0,1 % p.a.

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší, než 120 dnů.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost netvořila k 31.12.2016 žádné opravné položky.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2016 a 2015 neměla společnost jiný krátkodobý majetek, než hotovost v pokladně a na běžných účtech.

## 8. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

V minulém období se jedná o nezaplacené úroky ze zápůjček poskytnutých spřízněným osobám (S-INVESTMENT, s.r.o. a S-LEASING, s.r.o.). Více informací je uvedeno v odstavci 21. Informace o spřízněných osobách. K rozvahovému dni vykazují dlouhodobé pohledávky nulovou hodnotu.

## 9. KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Jedná se o běžné obchodní pohledávky z fakturace, pohledávky z titulu poskytnutých krátkodobých záloh před zúčtováním a úroky ze zápůjček poskytnutých spřízněným osobám zaplacené počátkem roku 2017. Všechny pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

## 10. OSTATNÍ AKTIVA

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

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

Společnost neměla k 31.12.2016 žádná aktiva tohoto druhu.

## 11. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2014	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií	12			12			12
Základní kapitál	60.000			60.000			60.000
Emisní ážio							
Ostatní kapitálové fondy							
Rozdíly z přecenění majetku a závazků	-400			-400			-400
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách							
Zákonný rezervní fond							
Ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-30.799		-1.014	-31.813		-746	-32.559
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-1.014			-746			-4.470
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>27.787</b>			<b>27.041</b>			<b>22.571</b>

Základní kapitál společnosti se skládá z 12 kusů listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 mil. Kč.

Hospodářský výsledek roku 2015 ve výši -746 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet neuhrazené ztráty z minulých let.

Dozorčí rada společnosti doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku (ztráty) roku 2016 ve výši -4.470 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

V letech 2014, 2015 a 2016 nebyly dividendy vypláceny.

## 12. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2014	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016
zákonné							
ostatní							

Společnost v letech 2014, 2015 a 2016 netvořila žádné rezervy.

### 13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost přijala od akcionáře pana Radima Passera dlouhodobé zápůjčky. Podrobněji jsou popsány v článku „Informace o spřízněných osobách“.

### 14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 neměla společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti více než 120 dnů.

K 31. 12. 2016 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

### 15. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k 31.12.2016 neeviduje žádné bankovní úvěry, pouze přijaté zápůjčky od spřízněných osob (viz. odstavec „Informace o spřízněných osobách“.)

### 16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především faktury došlé v roce 2017, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší, tedy do roku 2016.

O Výnosech příštích období se účtuje v souvislosti s dlouhodobým pronájmem garážových stání. Nájemné bylo předplaceno předem a postupně se stává součástí výnosů.

### 17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2012 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2016 - 2012, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2016 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 597 tis. Kč.

Společnost nemá k 31. 12. 2016 žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost v roce 2016 neúčtovala o odložené dani z příjmů z důvodu neexistence rozdílů mezi účetním a daňovým pohledem na určité položky v účetnictví. K daňovým ztrátám společnosti nebylo při výpočtu odložené daňové pohledávky přihlíženo s ohledem na účetní zásadu opatrnosti.

### 18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2015 majetek a závazky peněžní i nepeněžní povahy, které by nebyly vykázány v rozvaze.



## 19. VÝNOSY

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

	2015		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	9.927	0	9.819	0
Tržby z prodaného majetku	0	0	12	0
Ostatní provozní výnosy	13	0	0	0
Výnosové úroky	43	0	53	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	7	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>9.983</b>	<b>0</b>	<b>9.891</b>	<b>0</b>

Převážná část výnosů společnosti za období 2015 a 2016 je soustředěna na pronájem nemovitostí jednomu odběrateli.

## 20. OSOBNÍ NÁKLADY

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

## 21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2016 a 2015 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Pohledávky vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2015	2016
S-INVESTMENT – úvěr	31.12.2026	41.180	41.221
S-LESING – úvěr	31.12.2026	1.420	1.258
S-INVESTMENT – úrok	31.12.2026	42	42
S-LESING – úrok	31.12.2026	1	1
<b>Celkem</b>		<b>42.643</b>	<b>42.522</b>

Úroky jsou v případě nesplacení kapitalizovány k jistině a jsou tedy vykazovány v dlouhodobých pohledávkách. Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám k 31. 12. (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	2015	2016
Radim Passer-úvěr	31.12.2026	175.723	225.224
Radim Passer-úrok	31.12.2026	165	205
<b>Celkem</b>		<b>175.888</b>	<b>225.429</b>

Jedná se o dlouhodobé (od 1.1.2015 úročené) zápůjčky akcionáře do společnosti.

## 22. VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ

Ve sledovaném období nebyly vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

## 23. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 31.12.(v tis. Kč):

Služby	2015	2016
Povinný audit účetní závěrky	30	30
Celkem	30	30

Významnější položkou nákladů jsou nákupy služeb ve výši 6.174 tis. Kč v roce 2016 (2.856 tis. Kč v roce 2015) a odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 6.743 tis. Kč za rok 2016 (6.763 tis. Kč za rok 2015).

## 24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2016 ztrátu ve výši 4.470 tis. Kč a kladnou výši vlastního kapitálu ve výši 22.571 tis. Kč. Očekává se, že společnost začne v následujících letech realizovat zisk. Účetní závěrka k 31. prosinci 2016 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.

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

V období 03/2017 došlo za účelem eliminace záporného vlastního kapitálu k navýšení ostatních kapitálových fondů ve společnosti S-Investment s.r.o. ve výši 15 000 tis. Kč a ve společnosti S-Leasing s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč.

Sestaveno dne:

20.6.2017

Jméno a podpis

R.Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: