

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 30.6.2024

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2024 (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 30.6.2024)	Minulé účetní období (k 31.12.2023)
	AKTIVA CELKEM	001	20 943 496	21 449 973
B.	Dlouhodobý majetek	003	18 331 768	18 301 279
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	10 835	12 149
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	5 470	6 249
B.I.2.1.	Software	007	5 470	6 249
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	4 948	5 483
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	417	417
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	417	417
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	14 758 747	14 886 787
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	14 454 783	14 638 549
B.II.1.1.	Pozemky	016	1 736 055	1 688 055
B.II.1.2.	Stavby	017	12 718 728	12 950 494
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	93 749	105 082
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	209 346	142 287
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 330	2 823
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	208 016	139 464
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	3 562 186	3 402 343
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	29 394	29 394
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	3 532 792	3 372 949
B.IV.	Konsolidační rozdíl		454 610	465 258
C.	Oběžná aktiva	037	1 922 522	2 406 346
C.II	Pohledávky	046	726 192	757 682
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	057	726 192	757 682
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	155 046	138 628
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	5 158	3 414
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	565 988	615 640
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	48 163	31 099
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	6 508	8 076
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	183 780	324 662
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	327 537	251 803
C.IV.	Peněžní prostředky	071	1 196 330	1 648 664
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	636	165
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 195 694	1 648 499
D.	Časové rozlišení aktiv	074	234 596	277 090
D.1.	Náklady příštích období	075	63 043	78 756
D.3.	Příjmy příštích období	077	171 553	198 334

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2024)	Minulé účetní období (k 31.12.2023)
	PASIVA CELKEM	001	20 943 496	21 449 973
A.	Vlastní kapitál	002	3 820 247	3 877 981
A.I.	Základní kapitál	003	2 500 000	2 500 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 500 000	2 500 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	885 718	931 740
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	885 718	931 740
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	384 208	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	501 510	547 532
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	446 241	477 573
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	446 241	477 573
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-11 712	-31 332
B.+C.	Cizí zdroje	023	16 747 397	17 169 371
B.	Rezervy	024	1 552	1 552
B.4.	Ostatní rezervy	028	1 552	1 552
C.	Závazky	029	16 745 845	17 167 819
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	16 083 565	16 286 180
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	2 996 066	2 973 134
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	2 996 066	2 973 134
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	10 837 604	10 888 154
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	78 384	74 513
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	494 547	642 048
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	1 669 532	1 698 649
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	7 432	9 682
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	7 432	9 682
C.II.	Krátkodobé závazky	045	662 280	881 639
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	369 725	365 220
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	210 219	375 286
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	33 699	32 429
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	9	0
C.II.8.	Závazky ostatní	055	48 628	108 704
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	4 166	4 511
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	2 573	2 330
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	20 619	64 490
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	190	486
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	21 080	36 887
D.	Časové rozlišení	063	375 852	402 621
D.1.	Výdaje příštích období	064	98 900	132 643
D.2.	Výnosy příštích období	065	276 952	269 978

V Praze dne 23.9.2024

.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 30.6.2024 (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 30.6.2024)	Minulé účetní období (k 30.6.2023)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	772 452	1 316 934
A.	Výkonová spotřeba	003	219 741	165 814
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	94 369	88 948
A.3.	Služby	006	125 372	76 866
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007	0	428 147
D.	Osobní náklady	009	52 365	52 365
D.1.	Mzdové náklady	010	38 048	38 341
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	14 317	14 024
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	13 281	13 155
D.2.1.	Ostatní náklady	013	1 036	869
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	245 540	247 247
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	245 540	247 370
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	245 540	247 370
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	0	-123
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu		-10 653	-10 885
III.	Ostatní provozní výnosy	020	11 345	5 078
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	0	1 800
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	11 345	3 278
F.	Ostatní provozní náklady	024	7 407	11 452
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	2 936	1 775
F.5.	Jiné provozní náklady	029	4 471	9 677
*	Provozní výsledek hospodaření	030	248 091	406 102
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	107 393	111 973
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	63 092	45 688
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	44 301	66 285
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	328 338	277 394
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	328 338	277 394
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	28 102	65 146
K.	Ostatní finanční náklady	047	37 825	62 442
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-230 668	-162 717
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	17 423	243 385
L.	Daň z příjmů	050	29 135	58 304
L.1.	- splatná	051	40 797	84 309
L.2.	- odložená	052	-11 662	-26 005
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	-11 712	185 081
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	-11 712	185 081
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře		-11 712	185 081
*	Čistý obrat za účetní období	056	908 639	1 488 246

V Praze dne 23.9.2024

.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč
za období od 1.1.2024 do 30.6.2024

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

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2024 - 30.6.2024	1.1.2023 - 30.6.2023
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 648 664	3 137 270
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	17 423	243 385
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	496 780	421 997
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	245 540	247 370
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv (-/+)	0	-1 800
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	220 945	165 421
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	30 295	11 006
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	514 203	665 382
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-38 766	-288 288
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	154 910	158 553
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-193 676	-814 072
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	367 231
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	475 437	377 094
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-328 338	-277 394
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+)	107 393	111 973
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-97 763	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	156 729	211 673
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-116 180	-57 123
	Investice do obchodních podílů	0	-995 525
	Čistý příjem z pozbytí investice	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-159 843	-409 250
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-276 023	-1 461 898
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	-183 289	39 715
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-149 751	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-149 751	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-333 040	39 715
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-452 334	-1 210 510
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 196 330	1 926 760

V Praze dne 23.9.2024

.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidový přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2024 (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
01.01.2022	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					573 151		573 151	35 263	608 414
Výsledek hospodaření běžného období						250 729	250 729	-3 669	247 060
Výplata OKF							0	-22 233	-22 233
Snížení základního kapitálu	-1 200 000		1 200 000				0		0
31.12.2022	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
01.01.2023	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
Efekt zajišťovacího účetnictví					-344 376		-344 376	-116 005	-460 381
Výsledek hospodaření běžného období						-31 332	-31 332		-31 332
Odkup minoritních podílů						-116 009	-116 009	-752 556	-868 565
Snížení základního kapitálu	-300 000	495 000				-195 000	0		0
31.12.2023	2 500 000	0	0	384 208	547 532	446 241	3 877 981	0	3 877 981
01.01.2024	2 500 000	0	0	384 208	547 532	446 241	3 877 981	0	3 877 981
Efekt zajišťovacího účetnictví					-46 022		-46 022		-46 022
Výsledek hospodaření běžného období						-11 712	-11 712		-11 712
30.06.2024	2 500 000	0	0	384 208	501 510	434 529	3 820 247	0	3 820 247

V Praze dne 23.9.2024



.....
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 30.6.2024

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)	Drobný majetek	8
d)	Finanční majetek.....	8
e)	Pohledávky.....	9
f)	Deriváty	9
g)	Zajišťovací účetnictví	9
h)	Vlastní kapitál.....	10
i)	Cizí zdroje	10
j)	Devizové operace	10
k)	Použití odhadů	10
l)	Účtování výnosů a nákladů	10
m)	Daň z příjmů	11
n)	Následné události.....	11
o)	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).....	15
	Podíly ve společnostech.....	15
	ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč).....	18
5.	POHLEDÁVKY	19
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY	19
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	19
8.	OSTATNÍ AKTIVA	19
9.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	20
10.	REZERVY	20
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	21
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	23
13.	DERIVÁTY	24
14.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	25
15.	OSTATNÍ PASIVA.....	25
16.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	26
17.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	26
18.	VÝNOSY.....	30
19.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	30

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	30
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	31
22. SOUDNÍ SPORY	31
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	31
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	32

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 komplexu Brumlovka 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 komplexu Brumlovka 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 komplexu Brumlovka 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 ve sledovaném období dokončila výstavbu nových bytových a nebytových jednotek s následným prodejem v blízkosti komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OLV“).
- 7) Gamma Building, s.r.o. (IČ: 174 17 805) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu GAMMA, která se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „GAM“).
- 8) Rezidence ARBORETUM, a.s. (IČ: 080 56 323) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu nových bytových jednotek v lokalitě Praha - Roztyly (dále jen „ARB“).

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

- 9) 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), 3), 4), 5), 6), 7) a 8).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 50,00% podíl v obchodní korporaci 9).

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2024, 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 30.6.2024 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 30.6.2024 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 %).

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. 2024:

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 2024 a 2023. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 1.7.2017.

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 řídící 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.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 84 923 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 539 533 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BB2) a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018, z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021 a z akvizice společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s. a Gamma Building, s.r.o. v roce 2022. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 17 478 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.

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

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) Drobný majetek

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

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

Limit ocenění/1ks	kategorie	Konečný účet
do 9.999 Kč	náklad	501.003
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - nehmotný	013.002
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - hmotný	022.002
od 80.000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

d) 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.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

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

f) 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.

g) Zajišťovací účetnictví

Obchodní korporace BB1, BB2, BB3 a GAM, 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 kursových 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.

U korporací BB1, BB2, BB3 a GAM došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

Spolu s refinancováním bankovního úvěru společnost uzavřela nové derivátové transakce zajišťující budoucí úrokové platby a při účtování reálné hodnoty IRS derivátů aplikuje zajišťovací účetnictví.

h) *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.

i) *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.

j) *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.

k) *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.

l) *Účtování výnosů a nákladů*

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

m) *Daň z příjmů*

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

n) *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.

o) *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.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0		0	0	0
Software	17 487	0		0	0	17 487
Ostatní ocenitelná práva	0	0		0	0	0
Goodwill	0	0		0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	14 417	0		0	0	14 417
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	417	0		0	0	417
Celkem 6/2024	32 321	0		0	0	32 321
Celkem 12/2023	30 642	4 245		0	-2 565	32 322

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v konsolidaci	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0		0	0	0	0	0	0
Software	-11 238	-779		0	0	0	-12 017	0	5 470
Ostatní ocenitelná práva	0	0		0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0		0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-8 934	-535		0	0	0	-9 469	0	4 948
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	417
Celkem 6/2024	-20 172	-1 314		0	0	0	-21 486	0	10 835
Celkem 12/2023	-16 252	-3 921		0	0	0	-20 173	0	12 149

V položce Software je evidován zejména SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládání prvků v budovách.

Položka Jiný dlouhodobý nehmotný majetek obsahuje především architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) v lokalitách Brumlovka a Roztyly, které si pro další rozvoj těchto lokalit objednala mateřská firma či přímo projektové společnosti. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 688 055	48 000		0	0	1 736 055
Stavby	16 860 524	0		0	0	16 860 524
Hmotné movité věci a jejich soubory	299 921	655		0	0	300 576
Drobný hmotný majetek	31 263	474		0	0	31 737
Umělecká díla	869	0		0	0	869
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0		0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	2 823	0		-1 493	0	1 330
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	140 412	118 487		-806	-49 129	208 964
Celkem 6/2024	19 023 867	167 616		-2 299	-49 129	19 140 055
Celkem 12/2023	18 917 879	254 019		-67 883	-80 148	19 023 867

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	1 736 055
Stavby	-3 910 031	-231 766		0	0	0	-4 141 796	0	12 718 728
Hmotné movité věci a jejich soubory	-197 297	-11 760		0	0	0	-209 057	0	91 519
Drobný hmotný majetek	-28 805	-702		0	0	0	-29 507	0	2 230
Umělecká díla	0	0		0	0	0	0	0	869
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0		0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	1 330
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	-948	208 016
Celkem 6/2024	-4 136 132	-244 228		0	0	0	-4 380 360	-948	14 758 747
Celkem 12/2023	-3 647 196	-491 611		0	2 674	0	-4 156 666	-948	14 886 787

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny hodnoty 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.

V rámci přeměn společností BB1, BB2, BB3 a GAM došlo v minulých letech k započtení opravek a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností.

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

Jiný dlouhodobý hmotný majetek představuje hodnotu evidovaných uměleckých děl.

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek jsou zaplacené zálohy související s nedokončenými investicemi nezařazeného majetku zejména na společnosti BB2.

Nedokončený hmotný dlouhodobý majetek představuje zejména hodnotu přípravných a projektových prací na projektu ARB a v menší míře nedokončené investice na ostatních budovách.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31.12.2023 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 2023 a 2022.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny v porovnání s minulým obdobím poklesla, a to o 20 969 tis. EUR (2,64 %). Snížení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména celkovou situací na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2022 a 2023

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2023	Ocenění 2022	Rozdíl 2023 x 2022		Kurz 2023	Ocenění 2023	Kurz 2022	Ocenění 2022	Rozdíl 2023 x 2022
ALPHA	46 600	48 200	-1 600	96,68 %	24,725	1 152 185	24,115	1 162 343	-10 158
BETA	65 800	68 300	-2 500	96,34 %	24,725	1 626 905	24,115	1 647 055	-20 150
DELTA	158 800	157 800	1 000	100,63 %	24,725	3 926 330	24,115	3 805 347	120 983
BBCG	20 200	19 800	400	102,02 %	24,725	499 445	24,115	477 477	21 968
BBCA	82 200	83 400	-1 200	98,56 %	24,725	2 032 395	24,115	2 011 191	21 204
BBCB	56 200	58 000	-1 800	96,90 %	24,725	1 389 545	24,115	1 398 670	-9 125
BBCD	11 700	12 100	-400	96,69 %	24,725	289 283	24,115	291 792	-2 509
VILLAS	21 200	21 500	-300	98,60 %	24,725	524 170	24,115	518 473	5 698
Filadelfie	172 200	180 300	-8 100	95,51 %	24,725	4 257 645	24,115	4 347 935	-90 290
Brumlovka	21 000	22 200	-1 200	94,59 %	24,725	519 225	24,115	535 353	-16 128
GAMMA	90 500	95 200	-4 700	95,06 %	24,725	2 237 613	24,115	2 295 748	-58 136
OLIVKA *	2 341	2 276	65	102,86 %	24,725	57 871	24,115	54 875	2 996
Arboretum **	25 076	25 710	-634	97,53 %	24,725	620 000	24,115	620 000	0
Celkem	773 817	794 786	-20 969	97,36 %	X	19 132 611	X	19 166 257	-33 646

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31.12.2022 a 31.12.2023 vypracovaných společností Jones Lang LaSalle.

*Jedná se o objekt dokončený na počátku roku 2023, oceněno pořizovací (účetní) cenou.

** Ocenění developerského projektu residuální hodnotou k datu akvizice.

V souladu s metodikou dle Českých účetních standardů není v účetní evidenci zohledněn nárůst reálné hodnoty nemovitostí. Pro ilustraci níže uvádíme porovnání účetní a reálné hodnoty.

Tržní ocenění nemovitostí	19 132 611 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	14 454 783 tis. Kč
Rozdíl	4 677 828 tis. Kč

Účetní hodnota nemovitostí pro účely konsolidované účetní závěrky vychází z pořizovacích cen upravených o konsolidační úpravy, tj. ocenění k datu akvizice, vyloučení opravných položek k majetku, goodwillu, přecenění při přeměnách a obdobných vlivů. Jelikož je tržní ocenění výrazně vyšší než účetní, nebylo nutno přistoupit k tvorbě opravných položek k majetku či jiným korekcím.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BB1, BB2, BB3 a GAM, komerční nemovitosti v oblasti administrativního komplexu Brumlovka v Praze 4 – Michli a prostřednictvím obchodní korporace ARB rezidenční projekt nové bytové výstavby představující pozemky a související výdaje s přípravné fází. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti FIN 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 30.6.2024

Přehled podílů držených mateřskou společností v obchodních korporacích mimo konsolidační celek.
(hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč).

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 06/2024	Výše podílu v % 06/ 2024	Výše podílu 12/2023	Výše podílu v % 12/ 2023
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	9 462	1,00	9 462	1,00
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	4 479	11,00	4 479	11,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	662	1,00	662	1,00
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	560	1,00
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	128	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	107	1,00	107	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
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
BBC Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	78	0,10	78	0,10
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	49	1,00	49	1,00
Arboretum B2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/2	57	0,00	57	0,00
Arboretum B3, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/3	57	0,00	57	0,00
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/4	3 596	11,00	3 596	11,00
Hila Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/5	29	0,00	29	0,00
Celkem		29 394		29 394	

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

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., 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 12. května 2022. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. 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 12. května 2042 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 12. května 2022. Datum vzniku zástavního práva: 23. května 2022

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 19. 10. 2022 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č.p. 679, PSČ 783 44 (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 Financujícím stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 29. 9. 2022 uzavřené mezi, mimo jiné, Společností jako dlužníkem 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 30. 3. 2039. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 19. 10. 2022 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 30. 3. 2039. Dále jsou zastaveny veškeré pohledávky z nájemních vztahů. Datum vzniku zástavního práva: 9. listopadu 2022.

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

Gamma Building, s.r.o.

Zástavní právo ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsaná ve firemním rejstříku vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m (dále jen "Banka"), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené dne 18.9.2023 za účelem zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru ze dne 18.9.2023, účet. č. AT61 3400 0000 1391 5954. K podílu byl na základě zástavní smlouvy zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo Banky, a to na dobu trvání zástavního práva. Datum vzniku zástavního práva: 10. října 2023

ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a PASSERINVEST FINANCE, a.s. poskytují v rámci Koncernu PASSERINVEST zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu PASSERINVEST. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k datu 30.6.2024 činí 3 532 792 tis. Kč (minulé období 2 372 949 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	30.06.2024	31.12.2023	Rozdíl
PST – Project A, a.s.	285 000	285 000	0
BB C Orion, a.s.	342 000	260 000	82 000
Omega Brumlovka, a.s.	259 780	258 199	1 581
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	225 000	0
FLEKSI prostor, a.s.	201 012	185 000	16 012
Ichtys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-Investment, s.r.o.	9 000	8 750	250
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Celkem	1 353 792	1 253 949	99 843

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	30.06.2024	31.12.2023	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	1 129 000	1 096 000	33 000
Omega Brumlovka, a.s.	500 000	480 000	20 000
Office Park Roztyly, a.s.	310 000	300 000	10 000
RPB II., a.s.	115 000	130 000	-15 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	110 000	100 000	10 000
Arboretum B3, a.s.	15 000	13 000	2 000
Celkem	2 179 000	2 119 000	60 000

Celkem	3 532 792	3 372 949	159 843
---------------	------------------	------------------	----------------

Zápůjčky a úvěry poskytované společnostmi PASSERINVEST GROUP, a.s. do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Vnitroskupinové zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

Zápůjčky poskytované společnostmi PASSERINVEST FINANCE, a.s. jsou úročeny sazbou 5,88 % p.a., Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je 31.12.2028 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 726.192 tis. Kč (minulé období 757.682 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 155.046 tis. Kč (minulé období 138.628 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 5 158 tis. Kč (minulé období 3 414 tis. Kč) představují pohledávky za ručení mateřské společnosti v rámci koncernu (Roztyly Plaza, a.s., FLEKSI prostor, a.s. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu přeplateků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 48.163 tis. Kč (minulé období 31.099 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 6.508 tis. Kč (minulé období 8.076 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 327.537 tis. Kč (minulé období 251.803 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 183.780 tis. Kč (minulé období 324.662 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním obdobím.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Stav opravných položek k nedobytným pohledávkám k rozvahovému dni činí 2.517 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo v této položce k žádnému pohybu.

7. 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 1 196 330 tis. Kč (minulé období 1.648.664 tis. Kč).

Část finančních prostředků na běžných účtech jsou předmětem zajištění bankovních úvěrů.

8. 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 63.043 tis. Kč (minulé období 78.756 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 nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnicích budovy. Hodnota k rozvahovému dni činí 171.553 tis. Kč (minulé období 198.334 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 30. 6. 2024
Základní kapitál	2.800.000	2.500.000	2.500.000
Vlastní akcie a podíly	-495.000	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	384.208	384.208	384.208
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	891.908	547.532	501.510
Výsledek hospodaření minulých let	537.858	477.573	446.241
Výsledek hospodaření běžného účetního období	250.724	-31.332	-11.712
Vlastní kapitál	4.369.698	3.877.981	3.820.247
Menšinový podíl	868.561	0	0
Vlastní kapitál celkem	5.238.259	3.877.981	3.820.247

Základní kapitál společnosti se skládá ze 5.000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Ostatní kapitálové fondy ve výši 384 208 tis. Kč představují hodnotu příplatků do OKF ze strany akcionářů nad rámec základního kapitálu zapsaného v obchodním rejstříku.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem a reálnou hodnotu IRS derivátu sloužící k zajištění peněžních toků z úroků včetně odložené daně ve výši 501.510 tis. Kč (minulé období 547.532 tis. Kč).

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

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2023	Zůstatek k 30.6.2024
Zákonné	0	0	0
Ostatní	1.033	1.552	1.552

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 nedošlo ke změně stavu této položky a stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 1.552 tis. Kč.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 16.083.565 tis. Kč (minulé období 16.286.180 tis. Kč).

Společnost FIN realizovala do rozvahového dne vydání sedmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31.3.2023 (2.000.000 tis. Kč). Ostatních šest emisí v souhrnné výši 2.996.066 tis. Kč (minulé období 2.973.134 tis. Kč) je aktivních. Prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31.3.2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	01.04.2017
Datum splatnosti	31.3.2023
Call opce	nevyužito
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Aktivní emise

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	729 210 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	04.01.2023	31.01.2023	31.03.2023
Datum splatnosti	30.06.2027	31.01.2030	31.03.2028
Call opce	31.12.2024 či později	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31.12.2023 a 30.6.2024 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2024 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2024 budou zveřejněny nejpozději do 30.9.2024.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 10.837.604 tis. Kč (minulé období 10.888.154 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 14.

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 494.547 tis. Kč (minulé období 642.048 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 7.432 tis. Kč (minulé období 9.682 tis. Kč). Snížení hodnot v průběhu sledovaného období odráží částečnou úhradu závazků vůči akcionářům. 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 78.384 tis. Kč (minulé období 74.513 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1.669.532 tis. Kč (minulé období 1.698.649 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 662.280 tis. Kč (minulé období 881.639 tis. Kč) v následující struktuře.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 30.6.2025, v hodnotě 369.725 tis. Kč (minulé období 365.220 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 33.699 tis. Kč (minulé období 32.429 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 20.619 tis. Kč (minulé období 64.490 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 210.219 tis. Kč (minulé období 375.286 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 190 tis. Kč (minulé období 486 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 21.080 tis. Kč (minulé období 36.887 tis. Kč) eviduje konsolidační celek především závazky ze čtvrtletního vypořádání dluhopisů na společnosti FIN.

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.

13. 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.

Deriváty jsou k rozvahovému dni oceněny na reálnou hodnotu. Ocenění na kladnou reálnou hodnotu je ve výkazech evidováno v aktivech na řádku C.II.2.4.6. – Jiné pohledávky, ocenění na zápornou reálnou hodnotu je evidováno v pasivech na řádku C.II.8.7. – Jiné závazky.

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

Společnost	Položka	k 30.6.2024			k 31.12.2023		
		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)	76 294	93 709	0	76 294	70 993	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29.7.2022 do 31.10.2028)	11 900	16 015	0	11 900	11 146	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 28.3.2023 do 31.10.2028)	40 000	0	4 016	40 000	0	26 236
BB2	IRS – úrokový swap (od 30.12.2022 do 30.9.2025)	50 357	9 037	0	50 357	1 581	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30.12.2022 do 30.9.2025)	50 357	6 513	0	50 357	0	1 945
BB2	IRS – úrokový swap (od 28.4.2023 do 30.9.2025)	7 585	0	524	7 585	0	2 285
BB2	IRS – úrokový swap (od 31.7.2023 do 30.9.2025)	248	0	29	248	0	91
BB2	IRS – úrokový swap (od 28.4.2023 do 30.9.2025)	7 585	0	493	7 585	0	2 261
BB2	IRS – úrokový swap (od 31.7.2023 do 30.9.2025)	248	0	19	248	0	78
BB3	IRS – úrokový swap (od 31.10.2022 do 31.10.2028)	76 125	183 602	0	76 125	172 044	0
IRS celkem		320 699	308 876	5 081	320 699	255 764	32 896

14. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Stav k 30.6.2024

Společnost	Věřitel	Kurz	EUR	CZK	CZK (splatnost do 1 roku)	CZK (splatnost do 5 let)	CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	25,030	126 725	3 171 927	128 592	514 366	2 528 969
BB2	Česká spořitelna	25,030	163 656	4 096 306	128 498	513 993	3 453 815
BB3	UniCredit Bank	25,030	109 875	2 750 171	112 635	450 540	2 186 996
GAM	Raiffeisen Landesbank	25,030	47 500	1 188 925	0	180 216	1 008 709
CELKEM		25,030	447 756	11 207 329	369 725	1 659 115	9 178 489

Stav k 31.12.2023

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK (splatnost do 1 roku)	tis. CZK (splatnost do 5 let)	tis. CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,725	129 294	3 196 788	127 025	508 099	2 561 664
BB2	Česká spořitelna	24,725	166 223	4 109 857	126 932	507 729	3 475 196
BB3	UniCredit Bank	24,725	112 125	2 772 291	111 263	445 050	2 215 978
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,725	47 500	1 174 438	0	178 020	996 418
CELKEM		24,725	455 142	11 253 374	365 220	1 638 898	9 249 256

Ve sledovaném období došlo ke snížení stavu bankovních úvěrů o 46 045 tis. Kč, a to zejména vlivem běžných splátek. 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 30.6.2024 a k 31.12.2023 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. 13.

15. 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 98.900 tis. Kč (minulé období 132.643 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 276.952 tis. Kč (minulé období 269.978 tis. Kč).

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 179.925 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

	30.06.2024		31.12.2023	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 560 375	0	1 581 767
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	460	0	460	0
Rezervy	326	0	326	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	71 570	0	102 018
Úrokový SWAP	0	56 521	0	43 529
Daňová ztráta z minulých let	18 148	0	27 879	0
Celkem	18 934	1 688 466	28 665	1 727 314
Netto		1 669 532		1 698 649

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1.669.532 tis. Kč (minulé období 1.698.649 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke snížení této položky o 29.117 tis. Kč.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost eviduje k rozvahovému dni 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 GROUP nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále pak závazky z leasingových smluv.

UniCredit Bank vystavila jménem společnosti bankovní záruku ve výši 4 047 tis. Kč ve prospěch společnosti PASSERINVEST BBC 1, a.s., která zajišťuje případné pohledávky plynoucí z nájemního vztahu na budovy Filadelfie.

A. PLATEBNÍ GARANCE

Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.	Částka garance
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9.5.2022 SML-01-2022-54 (Fleksi - Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9.5.2022 - uloženo u NS SML-02-2022-12 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	337 057,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20.5.2022 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.10.2023 SML-01-2022-61 (Fleksi - Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20.5.2022 - uloženo u NS SML-03-2022-44 - navýšení částky ručení od 19.10.2023	235 227,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20.5.2022 ve znění dodatku č.1 ze dne 19.10.2023 SML-01-2022-61 (Fleksi - Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20.5.2022 - uloženo u NS SML-03-2022-44 - navýšení částky ručení od 19.10.2023	250 806,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29.11.2022 SML-01-2022-99 (finanční záruka PST za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu Roztyly Plaza) - fee počítáno od 31.8.2022 Finanční záruky poskytnuta dne 31.8.2022 pod dokumentem "Patronage Agreement" ze dne 31.8.2022 (článek 2 smlouvy) - uloženo SML-01-2022-93	240 000 000,00 Kč
Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance ze dne 19.10.2023 SML-01-2023-58 (finanční záruka PST ve výši max. EUR 5,0 mil. za účelem pokrytí případného deficitu nákladů na rekonstrukci/renovaci budovy GAMMA v souladu s ÚS/resp. NS s O2) - fee počítáno od 18.9.2023; Finanční záruka PST poskytnuta dne 18.9.2023 pod dokumentem "Prohlášení o závazku" ze dne 18.9.2023 - uloženo SML-01-2023-48	5 000 000,00 €

Společnost realizovala do rozvahového dne vydání sedmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31.3.2023. Ostatních šest emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31.3.2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	01.04.2017
Datum splatnosti	31.3.2023
Call opce	nevyužili jsme
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Aktivní emise

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

3. Emise realizované v období 2023

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	729 210 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	04.01.2023	31.01.2023	31.03.2023
Datum splatnosti	30.06.2027	31.01.2030	31.03.2028
Call opce	31.12.2024 či později	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31.12.2023 a 30.6.2024 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2024 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2024 budou zveřejněny nejpozději do 30.9.2024.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou Ayvens, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 vozidla. Měsíční splátka činí celkem 32 tis. Kč bez DPH.

5) 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 4 vozidla. Měsíční splátky činí celkem 357 tis. Kč bez DPH.

6) Gamma Building, s.r.o.

Společnost se v nájemní smlouvě zavázala vynaložit v době trvání nájemní smlouvy vynaložit finanční prostředky na provedení úprav, technického zhodnocení a interiérového vybavení v celkové výši do 250 000 tis. Kč.

18. VÝNOSY

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

	06/2024		06/2023	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	772 452	0	1 316 934	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0	1 800	0
Ostatní provozní výnosy	11 345	0	3 278	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	-10 653	0	-10 885	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	107 393	0	111 973	0
Ostatní finanční výnosy	28 102	0	65 146	0
Výnosy celkem	908 639	0	1 488 246	0

Celkový pokles výnosů oproti minulému období zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč v první polovině roku 2023, který je součástí tržeb z prodeje služeb. Dalšími významnými položkami provozních výnosů jsou zejména nájemné a související služby. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společností mimo konsolidační celek a úroky z vkladů na bankovních účtech. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

19. OSOBNÍ NÁKLADY

	06/2024	06/2023
Průměrný počet zaměstnanců	66	63
Mzdy	38.048	38.341
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	13.261	13.155
Sociální náklady	1.036	869
Osobní náklady celkem	52.365	52.365

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují pokles o 544 482 tis. Kč. Meziroční snížení ovlivňuje zejména, již zmíněné, vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč. Reálně jde tedy o nárůst tržeb o 99 100 tis. Kč, na kterém se podílí zejména indexace nájemného a souvisejících služeb.

Položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 94 369 tis. Kč (minulé období 88 948 tis. Kč) – jedná se zejména o spotřebu energií v jednotlivých budovách a v menší míře pořízení drobného hmotného majetku. Meziroční nárůst je způsoben především zvýšením cen energií.

Položka Služby v celkové výši 125 372 tis. Kč (minulé období 76 866 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 245 540 tis. Kč (minulé období 247 370 tis. Kč) a osobní náklady ve výši 52 365 tis. Kč (minulé období 52 365 tis. Kč).

Významný dopad na výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů ve výši 326 338 tis. Kč (minulé období 277 394 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Meziroční nárůst činí 50 944 tis. Kč a dán zvýšením úrokových sazeb.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	06/2024	06/2023
Audit účetních závěrek	1 019	1 012
Účetní a daňové poradenství	0	22
Jiné neauditorské služby	0	0
Celkem	1 019	1 034

21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící 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.

22. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 30.6.2024 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši -11 712 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3 820 247 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30.6.2024 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily hospodaření konsolidačního celku.

Sestaveno dne:

23.9.2024

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,
předseda představenstva

