

# **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

## **k 30.6.2021**

**PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)**

**IČ: 261 18 963**

**Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00**

# Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2021 (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 30.6.2021)	Minulé účetní období (k 31.12.2020)
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>18 076 795</b>	<b>19 316 924</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>14 880 881</b>	<b>16 499 559</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>10 765</b>	<b>6 419</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	4 487	5 866
B.I.2.1.	Software	007	4 487	5 866
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	6 110	553
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	168	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	168	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>13 094 796</b>	<b>14 883 820</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	12 714 074	14 629 444
B.II.1.1.	Pozemky	016	1 080 949	1 126 826
B.II.1.2.	Stavby	017	11 633 125	13 502 618
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	110 435	131 122
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	269 418	122 385
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 979	13 124
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	267 439	109 261
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>1 775 320</b>	<b>1 609 320</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	74 320	14 320
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 701 000	1 595 000
<b>B.IV.</b>	<b>Konsolidační rozdíl</b>		<b>-84 418</b>	<b>52 990</b>
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>2 901 922</b>	<b>2 299 567</b>
<b>C.II</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>253 648</b>	<b>393 643</b>
<b>C.III.2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>253 647</b>	<b>393 643</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	112 320	139 654
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	300	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	141 027	253 989
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	3 713	1 346
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	4 576	5 365
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	109 753	243 846
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	22 985	3 432
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>071</b>	<b>2 648 274</b>	<b>1 905 924</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	547	381
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	2 647 727	1 905 543
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>074</b>	<b>378 410</b>	<b>464 808</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	85 615	104 655
D.3.	Příjmy příštích období	077	292 795	360 153

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2021)	Minulé účetní období (k 31.12.2020)
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>18 076 795</b>	<b>19 316 924</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>002</b>	<b>6 150 683</b>	<b>5 494 940</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>003</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	4 000 000
<b>A.II.</b>	<b>Ažio a kapitálové fondy</b>	<b>007</b>	<b>551 428</b>	<b>417 574</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	551 428	417 574
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	384 214	402 722
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	167 214	14 852
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>018</b>	<b>34 581</b>	<b>-83 986</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	34 581	-83 986
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>021</b>	<b>467 508</b>	<b>102 322</b>
<b>A.VI.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku</b>	<b>022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Menšinový vlastní kapitál</b>		<b>1 097 166</b>	<b>1 059 030</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		1 046 092	1 061 158
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		56 328	11 404
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		-13 532	-31 125
<b>A.V.</b>	<b>Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>		<b>8 278</b>	<b>17 593</b>
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>023</b>	<b>11 717 000</b>	<b>13 596 049</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>024</b>	<b>2 266</b>	<b>2 407</b>
B.4.	Ostatní rezervy	028	2 266	2 407
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>029</b>	<b>11 714 734</b>	<b>13 593 642</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>030</b>	<b>8 690 065</b>	<b>12 803 183</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	2 000 000	2 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	2 000 000	2 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	5 394 626	9 251 729
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	115 335	136 275
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	036	106	106
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	0	112 294
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	1 179 998	1 294 972
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	0	7 807
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	0	7 807
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>045</b>	<b>3 024 669</b>	<b>790 459</b>
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	2 730 846	342 406
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	142 466	251 092
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	45 679	36 584
C.II.8.	Závazky ostatní	055	105 407	160 377
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	3 448	3 168
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	1 986	1 761
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	33 960	62 717
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	5 456	275
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	60 557	92 456
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>063</b>	<b>209 112</b>	<b>225 935</b>
D.1.	Výdaje příštích období	064	33 315	50 470
D.2.	Výnosy příštích období	065	175 797	175 465

V Praze dne 23.9.2021

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

# Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 30.6.2021 (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 30.6.2021)	Minulé účetní období (k 30.6.2020)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	565 920	588 667
A.	Výkonová spotřeba	003	130 259	123 013
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	63 296	65 859
A.3.	Služby	006	66 963	57 154
D.	Osobní náklady	009	40 992	40 840
D.1.	Mzdové náklady	010	29 993	29 942
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	10 999	10 898
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	10 350	10 338
D.2.1.	Ostatní náklady	013	649	560
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	224 614	237 571
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	224 342	237 571
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	224 482	237 571
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	-140	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	272	0
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu		2 663	418
III.	Ostatní provozní výnosy	020	4 764	49
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	482	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	4 282	49
F.	Ostatní provozní náklady	024	12 624	6 771
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	577	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	1 251	1 570
F.5.	Jiné provozní náklady	029	10 796	5 201
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>164 858</b>	<b>180 939</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	1 057 655	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	1 057 655	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	639 792	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	32 094	31 903
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	31 305	28 385
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	789	3 518
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	139 111	145 795
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	2	148
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	139 109	145 647
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	63 109	83 482
K.	Ostatní finanční náklady	047	49 044	65 596
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>048</b>	<b>324 911</b>	<b>-96 006</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>049</b>	<b>489 769</b>	<b>84 933</b>
L.	Daň z příjmů	050	13 984	11 654
L.1.	- splatná	051	32 194	34 777
L.2.	- odložená	052	-18 211	-23 123
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>053</b>	<b>475 786</b>	<b>73 279</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>055</b>	<b>475 786</b>	<b>73 279</b>
	<b>Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře</b>		<b>467 508</b>	<b>66 165</b>
	<b>Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období</b>		<b>8 278</b>	<b>7 114</b>
*	<b>Čistý obrát za účetní období</b>	<b>056</b>	<b>1 726 205</b>	<b>704 519</b>

V Praze dne 23.9.2021

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

**Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč**  
**za období od 1.1.2021 do 30.6.2021**

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

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2021 - 30.6.2021	1.1.2020 - 30.6.2020
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 905 924	2 089 241
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	489 769	84 933
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-130 255	382 297
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožnění opravné položky k nabytému majetku (+/-)	224 482	237 571
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-140	0
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv (-/+))	-417 768	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	107 017	113 892
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-43 846	30 834
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	359 514	467 230
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	129 519	-53 304
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	170 899	47 115
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-41 380	-100 419
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	489 033	413 926
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-139 111	-145 795
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	32 094	31 903
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-67 264	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	314 752	300 034
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-158 247	-203 306
	Investice do obchodních podílů	-60 000	0
	Čistý příjem z pozbytí investice	1 004 945	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	482	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-106 000	-104 000
B.6.	Čistá investice do obchodních podílů	0	765
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	681 180	-306 541
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
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)	-238 516	-47 838
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-15 066	-15 352
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-15 066	-15 352
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-253 582	-63 190
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	742 350	-69 697
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	2 648 274	2 019 544

V Praze dne 23.9.2021

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

**Konsolidový přehled o změnách vlastního kapitálu k 30.6.2021 (v tis. Kč)**  
**Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4**

Položka	Oceňovací				Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření			
<b>1.1.2019</b>	<b>4 000 000</b>	<b>368 544</b>	<b>143 247</b>	<b>-73 478</b>	<b>4 438 313</b>	<b>1 129 907</b>	<b>5 568 220</b>
Efekt zajišťovacího účetnictví			65 370		65 370	18 223	83 593
Výsledek hospodaření běžného období				63 638	63 638	7 114	70 752
Výplata OKF					0	-30 216	-30 216
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu		34 178		-74 147	-39 969		-39 969
<b>31.12.2019</b>	<b>4 000 000</b>	<b>402 722</b>	<b>208 617</b>	<b>-83 987</b>	<b>4 527 352</b>	<b>1 125 028</b>	<b>5 652 380</b>
<b>1.1.2020</b>	<b>4 000 000</b>	<b>402 722</b>	<b>208 617</b>	<b>-83 987</b>	<b>4 527 352</b>	<b>1 125 028</b>	<b>5 652 380</b>
Efekt zajišťovacího účetnictví			-193 764		-193 764	-52 813	-246 577
Výsledek hospodaření běžného období				102 322	102 322	17 593	119 915
Výplata OKF					0	-30 778	-30 778
<b>31.12.2020</b>	<b>4 000 000</b>	<b>402 722</b>	<b>14 853</b>	<b>18 335</b>	<b>4 435 910</b>	<b>1 059 030</b>	<b>5 494 940</b>
<b>1.1.2021</b>	<b>4 000 000</b>	<b>402 722</b>	<b>14 853</b>	<b>18 335</b>	<b>4 435 910</b>	<b>1 059 030</b>	<b>5 494 940</b>
Efekt zajišťovacího účetnictví			150 099		150 099	44 924	195 023
Výsledek hospodaření běžného období				467 508	467 508	8 278	475 786
Efekt prodeje podílu v dceřinné společnosti		-18 508	2 262	16 246	0		0
Výplata OKF					0	-15 066	-15 066
<b>30.6.2021</b>	<b>4 000 000</b>	<b>384 214</b>	<b>167 214</b>	<b>502 089</b>	<b>5 053 517</b>	<b>1 097 166</b>	<b>6 150 683</b>

V Praze dne 23.9.2021

.....  
 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 30.6.2021**

## **OBSAH**

1.	VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU .....	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	6
3.	ÚČETNÍ METODY .....	7
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek .....	7
b)	Dlouhodobý hmotný majetek .....	8
c)	Finanční majetek .....	8
d)	Pohledávky .....	9
e)	Deriváty .....	9
f)	Zajištění nederivátem .....	9
g)	Vlastní kapitál .....	10
h)	Cizí zdroje .....	10
i)	Devizové operace .....	10
j)	Použití odhadů .....	10
k)	Účtování výnosů a nákladů .....	10
l)	Daň z příjmů .....	10
m)	Následné události .....	11
n)	Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období .....	11
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK .....	12
	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	12
	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) .....	14
	Podíly ve společnostech .....	14
	ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč) .....	17
5.	POHLEDÁVKY .....	17
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY .....	18
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....	18
8.	OSTATNÍ AKTIVA .....	18
9.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	19
10.	REZERVY .....	19
11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	20
12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	20
13.	DERIVÁTY .....	21
14.	BANKOVNÍ ÚVĚRY .....	22
15.	OSTATNÍ PASIVA .....	23
16.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	23
17.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE .....	24
18.	VÝNOSY .....	25
19.	OSOBNÍ NÁKLADY .....	25
20.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY .....	25



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

## **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:
- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC1“).
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy ALPHA, BETA, DELTA a G. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBC2“).
- 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 vlastní 100% podíly ve společnostech BBKA, BBCB, BBKD a VILLAS (dále jen „BBC3“).
- 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) BB C – Building A, s.r.o. (IČ: 251 47 072) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu A, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCA“).
- 7) BB C – Building B, s.r.o. (IČ: 251 33 900) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu B, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBCB“).
- 8) BB C – Building D, s.r.o. (IČ: 264 57 059) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu D, která se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BBKD“).
- 9) BB C – Building VILLAS, s.r.o. (IČ: 082 20 913) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní komplex budov VILLAS, které se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „VILLAS“).
- 10) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v současné době realizuje výstavbu nových bytových jednotek v blízkosti BB Centra v Praze 4 (dále jen „OLIVA“).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 100% podílů v obchodních korporacích 4), 5) a 10).

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 81,82% podíl v obchodních korporaci 2), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 9.8.2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní 63,93% podíl v obchodních korporaci 3), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 17.1.2018.

**PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba**  
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2021

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 6), 7), 8) a 9).

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

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2021, 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 30.6.2021 sestavena.

**Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:**

K 30. 6. 2021 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (86,0 %).

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. 2021:**

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 2020 a 2021.

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

### **Metoda konsolidace**

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou 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.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. Ve sledovaném období byly všechny dotčené společnosti v konsolidačním celku po celé období.

### **Úpravy**

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

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

### **Vyčíslení konsolidačního rozdílu**

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

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

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 125 872 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 BBC2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o. a BBC – Building B, s.r.o. v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období činí 6 825 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 41 456 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BBC2) a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2018 a VILLAS v roce 2018. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 4 162 tis. Kč.

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

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

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

### **Vyloučení vzájemných vztahů**

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

Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období, vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

## **3. ÚČETNÍ METODY**

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

### **a) Dlouhodobý nehmotný majetek**

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

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 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 40 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

Jednotlivé obchodní korporace nevidují dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

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

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

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 50
Stroje, přístroje a zařízení	3 – 15
Inventář	2 – 15

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

## **c) Finanční majetek**

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

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

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

#### **d) Pohledávky**

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

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

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

#### **e) Deriváty**

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

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

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

#### **f) Zajištění nederivátem**

Obchodní korporace BBC1, BBC2, BBKA, BBCB, BBKD a NKP, 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.

V rámci fúze obchodních korporací BBC1 a BBC2 došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

## **g) *Vlastní kapitál***

Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

## **h) *Cizí zdroje***

Obchodní korporace vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

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

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

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

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

## **i) *Devizové operace***

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

## **j) *Použití odhadů***

Sestavení účetních závěrek jednotlivých obchodních korporací v konsolidačním celku vyžaduje, aby vedení obchodních korporací používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

## **k) *Účtování výnosů a nákladů***

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

## **l) *Daň z příjmů***

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



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

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

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

#### **m) *Následné události***

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

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

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

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

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

###### **POŘIZOVACÍ CENA**

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	12 984	232		0	0	13 216
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	4 017	5 857		0	0	9 874
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	6 257		0	-6 089	168
<b>Celkem 06/2021</b>	<b>17 001</b>	<b>12 346</b>		<b>0</b>	<b>-6 089</b>	<b>23 258</b>
Celkem 12/2020	12 274	5 536		0	-809	17 001

###### **OPRÁVKY**

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v konsolidaci	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-7 118	-1 611		0	0	0	-8 729	0	4 487
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-3 464	-300		0	0	0	-3 764	0	6 110
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	168
<b>Celkem 06/2021</b>	<b>-10 582</b>	<b>-1 911</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12 493</b>	<b>0</b>	<b>10 765</b>
Celkem 12/2020	-6 887	-3 695		0	0	0	-10 582	0	6 419

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

###### **POŘIZOVACÍ CENA**

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 126 826	0	-45 346	-531	0	1 080 949
Stavby	16 175 235	37	-1 766 805	-80	0	14 408 387
Hmotné movité věci a jejich soubory	252 924	242	-13 158	0	0	240 008
Umělecká díla	869	0		0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	13 124	12 567		-23 712	0	1 979
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	109 261	162 141		-3 721	-242	267 439
<b>Celkem 06/2021</b>	<b>17 678 239</b>	<b>174 987</b>		<b>-28 044</b>	<b>-242</b>	<b>15 999 631</b>
Celkem 12/2020	17 294 227	898 310		-280	-599 108	17 678 239

## 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	1 080 949
Stavby	-2 672 617	-206 813	104 088	0	80	0	-2 775 262	0	11 633 125
Hmotné movité věci a jejich soubory	-121 801	-11 127	3 355	0	0	0	-129 573	0	110 435
Umělecká díla	0	0		0	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	1 979
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	267 439
<b>Celkem 06/2021</b>	<b>-2 794 418</b>	<b>-217 940</b>		<b>0</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>-2 904 835</b>	<b>0</b>	<b>13 094 796</b>
<b>Celkem 12/2020</b>	<b>-2 325 828</b>	<b>-468 871</b>		<b>0</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>-2 794 419</b>	<b>0</b>	<b>14 883 820</b>

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

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

V rámci fúze společností BBC2 a VILLAS došlo v minulých letech k započtení oprav a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností, uvedeno v položkách Převody.

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

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

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31.12.2020 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 2020 a 2019.

**Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku**

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2020	Ocenění 2019	Rozdíl 2020 x 2019		Změna ocenění	Kurz 2020	Ocenění 2020	Kurz 2019	Ocenění 2019
ALPHA	44 200	45 200	-1 000	97,79 %	26,245	1 160 029	25,410	1 148 532	11 497
BETA	64 300	65 300	-1 000	98,47 %	26,245	1 687 554	25,410	1 659 273	28 281
DELTA	159 700	159 200	500	100,31 %	26,245	4 191 327	25,410	4 045 272	146 055
BBCG	20 500	21 400	-900	95,79 %	26,245	538 023	25,410	543 774	-5 752
BBCA	84 000	83 100	900	101,08 %	26,245	2 204 580	25,410	2 111 571	93 009
BBCB	53 500	29 800	23 700	179,53 %	26,245	1 404 108	25,410	757 218	646 890
BBCD	11 800	11 800	0	100,00 %	26,245	309 691	25,410	299 838	9 853
Filadelfie	173 700	167 800	5 900	103,52 %	26,245	4 558 757	25,410	4 263 798	294 959
Brumlovka	21 900	23 100	-1 200	94,81 %	26,245	574 766	25,410	586 971	-12 206
VILLAS	20 700	20 700	0	100,00 %	26,245	543 272	25,410	525 987	17 285
<b>Celkem</b>	<b>654 300</b>	<b>627 400</b>	<b>26 900</b>	<b>104,29 %</b>	<b>X</b>	<b>17 172 104</b>	<b>X</b>	<b>15 942 234</b>	<b>1 229 870</b>

Celková hodnota nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 26 900 tis. EUR (4,29 %).

Meziroční zvýšení celkové hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména dokončením komplexní rekonstrukce budovy BBCB a následným postupným pronájmem tohoto objektu. Dalšími vlivy jsou pokračující pozitivní vývoj na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a vysoká míra obsazenosti ostatních budov.

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

#### ***Podíly ve společnostech***

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC 1, BBC 2, BBC 3, BBCA, BBCB, a BBC D komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 - Michli. Dále vlastnila společnost NKP, která je vlastníkem administrativní budovy v Ostravě. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

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

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

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

**PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba**  
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2021

(hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč).

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 06/2021	Výše podílu v % 06/ 2021	Výše podílu 12/2019	Výše podílu v % 12/ 2019
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	62 520	11,00	2 520	11,00
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 405	1,00	9 405	1,00
Roztly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	940	1,00	940	1,00
Office park Roztly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	605	1,00	605	1,00
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	560	1,00
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	70	1,00	70	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50	1,00	50	1,00
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	0,10	20	0,10
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
<b>Celkem</b>		<b>74 320</b>		<b>14 320</b>	

Mateřská společnost v období 03/2021 realizovala prodej 100 % akci společnosti Nová Karolina Park, a.s. externímu investorovi.

Mateřská společnost v období 04/2021 realizovala interní prodej podílů ve společnostech BBKA, BBCB a BBCD. Kupujícím je společnost BBC3. Transakce je součástí připravované fúze ve druhé polovině roku 2021. Dopady této transakce jsou předmětem vyloučení vzájemných vztahů v rámci konsolidačního celku.

Mateřská společnost poskytla příspěvek do ostatních kapitálových fondů společnosti Balance Club Brumlovka ve výši 60 000 tis. Kč. Důvodem poskytnutí tohoto příspěvku bylo vyřešení záporného vlastního kapitálu společnosti.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

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

**PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.**

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

**BB C – Building A, 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 16. prosince 2016. 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 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.  
Datum vzniku zástavního práva: 21. prosince 2016

**BB C – Building B, 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 16. prosince 2016. 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 16. prosince 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. prosince 2016.

**BB C – Building D, s.r.o.**

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ.: 452 44 782, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištění dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 8. března 2017. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s. nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s. a trvají až do 6. března 2027 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 8. 3. 2017. Datum vzniku zástavního práva: 17. března 2017.

## **ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)**

**Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.**

Dlužník	30.6.2021	31.12.2020	Rozdíl
PST – Project A, a.s.	284 000	284 000	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	215 000	95 000	120 000
BB C Bulding OMEGA, a.s.	82 000	77 000	5 000
North Star Centre – Birch House, a.s.	70 000	70 000	0
PST – Project C, a.s.	20 000	20 000	0
BB C - Nové E, a.s.	6 000	6 000	0
FLEKSI prostor, a.s.	5 000	0	5 000
<b>Celkem</b>	<b>682 000</b>	<b>552 000</b>	<b>130 000</b>

**Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.**

Dlužník	30.6.2021	31.12.2020	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	385 000	360 000	25 000
Rezidence ARBORETUM, a.s	260 000	235 000	25 000
Office Park Roztyly, a.s.	240 000	215 000	25 000
RPB II., a.s.	71 000	71 000	0
BB C - Building H, s.r.o.	55 000	30 000	25 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	8 000	32 000	-24 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	0	100 000	-100 000
<b>Celkem</b>	<b>1 019 000</b>	<b>1 043 000</b>	<b>-24 000</b>

<b>Celkem</b>	<b>1 701 000</b>	<b>1 595 000</b>	<b>106 000</b>
---------------	------------------	------------------	----------------

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky) jsou úročeny sazbou 7,5% p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1% p.a. Zápůjčky poskytované společnostmi PASSERINVEST FINANCE, a.s. jsou úročeny sazbou 5,88%. Splatnost všech zápůjček a úvěrů od PASSERINVEST GROUP, a.s. je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je 31.3.2023 s možností předčasných splátek bez omezení.

## **5. POHLEDÁVKY**

### **Dlouhodobé pohledávky**

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

### **Krátkodobé pohledávky**

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 253.647 tis. Kč (minulé období 393.643 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 112.320 tis. Kč (minulé období 139.654 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH a přeplatků záloh na DPPO ve výši 3.713 tis. Kč (minulé období 1.346 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 4.576 tis. Kč (minulé období 5.365 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 22.985 tis. Kč (minulé období 3.432 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů a půjčku na externímu subjektu ve výši 10 000 tis. Kč, která byla splacena v období 07/2021.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájmemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 109.753 tis. Kč (minulé období 243.846 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním obdobím.

## **6. OPRAVNÉ POLOŽKY**

Ve minulém období byly vytvořeny opravné položky k nedobytným pohledávkám ve výši 2 048 tis. Kč.

## **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 2.648.274 tis. Kč (minulé období 1.905.924 tis. Kč).

## **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 85.615 tis. Kč (minulé období 104.655 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 nájmemných smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastních budovy. Hodnota k rozvahovému dni činí 292.795 tis. Kč (minulé období 360.153 tis. Kč).



## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zůstatek k 30. 6. 2021
Základní kapitál	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Vlastní akcie a podíly	0	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	402.722	402.722	384.214
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	208.617	14.852	167.214
Výsledek hospodaření minulých let	-147.625	-83.986	34.581
Výsledek hospodaření běžného účetního období	63.638	102.322	467.508
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>4.527.352</b>	<b>4.135.910</b>	<b>5.053.517</b>
<b>Menšinový podíl</b>	<b>1.125.028</b>	<b>1.059.030</b>	<b>1.097.166</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>5.652.380</b>	<b>5.494.940</b>	<b>6.150.683</b>

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá ze 8.000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Základní kapitál mateřské společnosti byl v minulých obdobích postupně navyšován až na současnou hodnotu ve výši 4.000.000 tis. Kč. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši 167.214 tis. Kč (minulé období 14.852 tis. Kč). Významné zvýšení je dáno zejména propadem české koruny k EUR během sledovaného období.

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené podíly externího investora.

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., podíl ve výši 18,18 %, prodej podílu v roce 2016  
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018

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

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 30.6.2021
Zákonné	0	0	0
Ostatní	3.070	2.407	2.266

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 částí daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období došlo k meziročnímu snížení této položky o 141 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 2.266 tis. Kč.

## **11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY**

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 8.690.065 tis. Kč (minulé období 12.803.183 tis. Kč).

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

S emisí dluhopisů jsou spojeny emisní podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů na úrovni konsolidačního celku. Tyto podmínky byly k 30.6.2021 a k 31.12.2020 splněny.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovního úvěrů ve výši 5.394.626 tis. Kč (minulé období 9 251 729 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 13.

Konsolidační celek evidoval v minulém období přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednájí ve shodě, v celkové výši 112.294 tis. Kč. Dále byly evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 7.807 tis. Kč. Veškeré tyto závazky byly ve sledovaném období splaceny.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 115.335 tis. Kč (minulé období 136.275 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1.179.998 tis. Kč (minulé období 1.294.972 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 3.024.669 tis. Kč (minulé období 790.459 tis. Kč).

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 30.6.2021, v hodnotě 2.730.846 tis. Kč (minulé období 342.406 tis. Kč). Většina z této hodnoty bude ještě do konce roku 2021 refinancována s prodloužením splatnosti.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 45.679 tis. Kč (minulé období 36.584 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).

**PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba**  
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2021

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 33.960 tis. Kč (minulé období 62.717 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 142.466 tis. Kč (minulé období 251.092 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 5.456 tis. Kč (minulé období 275 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 60.557 tis. Kč (minulé období 92.456 tis. Kč) eviduje konsolidační celek především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany.

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

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

### 13. DERIVÁTY

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

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

Společnost	Položka	k 30.6.2021			k 31.12.2020		
		Smluvní/ Nominální (tis.EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis.EUR)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31.1.2017 do 31.7.2022)	18 684	0	-4 260	18 684	0	-6 277
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31.7.2018 do 31.7.2022)	10 000	0	-2 668	10 000	0	-3 919
BBCA	IRS – úrokový swap (od 30.8.2019 do 31.10.2022)	11 355	0	-295	11 355	0	-521
BBCB	IRS – úrokový swap (od 31.1.2017 do 31.7.2022)	12 316	0	-2 808	12 316	0	-4 138
BBC2	IRS – úrokový swap (od 2.1.2018 do 30.12.2022)	175 000		-50 007	175 000		-70 461
BBCD	IRS – úrokový swap (od 28.4.2017 do 7.3.2022)	3 600	0	-519	3 600	0	-855
NKP	IRS – úrokový swap (od 31.10.2019 do 29.7.2022)	0	0	0	43 688	0	-4 338
IRS celkem		230 955	0	-60 557	274 643	0	-90 509

**PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba**  
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2021

Společnost	Položka	k 30.6.2021			k 31.12.2020		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reální hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCB	FX – forward (04/2021-07/2021)	1 383	563		0	0	0
BBCB	FX – forward (09/2020-01/2021)	0	0	0	683	608	0
BBCB	FX – forward (11/2020-02/2021)	0	0	0	1 383	0	-40
PSG	FX – forward (03/2020-03/2021)	0	0	0	10 000	0	-1 947
PSG	FX – forward (02/2021-12/2021)	10 000	6 266	0	0	0	0
PSG	FX – forward (02/2021-12/2021)	5 000	3 133	0	0	0	0
<b>FX celkem</b>		<b>16 383</b>	<b>9 962</b>	<b>0</b>	<b>12 066</b>	<b>608</b>	<b>-1 987</b>

## 14. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

### Stav k 30.6.2021

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 30.6.2021 (v tis. EUR)	částka v CZK k 30.6.2021 (v tis. Kč)	Splátky do 30.6.2022 (v tis. Kč)	Splátka do 30.6.2026	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	95 880	2 443 502	2 443 502	0	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	154 788	3 944 759	147 176	588 703	3 208 880
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	38 425	979 262	33 564	945 698	0
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	25 558	651 345	0	651 345	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 183	106 604	106 604	0	0
<b>CELKEM</b>		<b>318 834</b>	<b>8 125 472</b>	<b>2 730 846</b>	<b>2 185 746</b>	<b>3 208 880</b>

### Stav k 31.12.2020

Společnost	Věřitel	částka v EUR k 31.12.2020 (v tis. EUR)	částka v CZK k 31.12.2020 (v tis. Kč)	Splátky do 31.12.2021 (v tis. Kč)	Splátka do 31.12.2025	splátky v následujících obdobích
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit	98 040	2 573 060	114 953	2 458 107	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	157 675	4 138 180	151 565	606 259	3 380 356
BB C – Building A, s.r.o.	UniCredit	39 075	1 025 524	34 276	991 248	0
BB C – Building B, s.r.o.	UniCredit	24 066	631 611	0	631 611	0
BB C – Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 277	112 250	4 934	107 316	0
Nová Karolina Park, a.s.	Raiffeisenbank	42 428	1 113 510	36 678	1 076 832	0
<b>CELKEM</b>		<b>365 561</b>	<b>9 594 135</b>	<b>342 406</b>	<b>5 871 373</b>	<b>3 380 356</b>

Meziročně došlo ke snížení stavu bankovních úvěrů o 1 468 663 tis. Kč. Hlavní důvodem je převzetí úvěru novým vlastníkem v rámci prodeje obchodního podílu společnosti Nová Karlina Park, a.s. (1 077 tis. Kč), dále pak běžné splátky úvěru a vliv kurzových rozdílů. 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 30.6.2021 a k 31.12.2020 plněny.

## 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 33.315 tis. Kč (minulé období 50.470 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 175.797 tis. Kč (minulé období 175.465 tis. Kč).

## 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 233.743 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	30.6.2021		31.12.2020	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 172 731	0	1 329 993
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	327	0	327	0
Rezervy	431	0	457	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	52 436	0	6 159
Daňová ztráta z minulých let	44 411	0	40 396	0
Celkem	45 169	1 225 167	41 180	1 336 152
Netto		1 179 998		1 294 972

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1.179.998 tis. Kč (minulé období 1.294.972 tis. Kč), který plyne především z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke snížení této položky o 114.974 tis. Kč, a to zejména vlivem souvisejícím s rozdílem účetní a daňových zůstatkových cen majetku.

## **17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE**

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 30.6.2021 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále pak závazky z leasingových smluv.

### **A. PLATEBNÍ GARANCE**

#### **1) PASSEINVEST GROUP, a.s. x BB C – Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic, a.s.**

**„Garance za vícenáklady v souvislosti s rekonstrukcí budovy B“** mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C – Building B, s.r.o. („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. („banka“) ze dne 2. 7. 2019. Záruka do výše 135.600 tis. Kč.

Jedná se o ručení za úvěr společnosti BBC – Building B, s.r.o. ze strany hlavního akcionáře mateřské společnosti pana Radima Passera.

Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. vydala ve sledovaném období emisi dluhopisů v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31.3.2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25% ročně a jsou splatné 31.3.2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

### **Zajištění**

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

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

### **B. JINÉ ZÁVAZKY**

#### **2) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ALD Automotive s.r.o.**

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

#### **3) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.**

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

#### **4) PASSERINVEST GROUP, a.s. x UniCredit Fleet Management, s.r.o.**

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

## 18. VÝNOSY

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

	01-06/2021		01-06/2020	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	565.920	0	588.667	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	482	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	4.282	0	49	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	2.663	0	418	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	1.057.655	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	32.094	0	31.903	0
Ostatní finanční výnosy	63.109	0	83.482	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>1.726.205</b>	<b>0</b>	<b>704.519</b>	<b>0</b>

Celkovou hodnotu výnosů zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z prodeje dlouhodobého finančního majetku, který představuje kupní cenu za prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s. v období 03/2021. Tímto prodejem jsou významně ovlivněny i tržby z prodeje služeb. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společností mimo konsolidační celek. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

	01-06/2021	01-06/2020
Průměrný počet zaměstnanců	61	61
Mzdové náklady	29 993	29 942
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10.350	10.338
Ostatní náklady	649	560
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>40.992</b>	<b>40.840</b>

## 20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb v porovnání s minulým obdobím klesly o 22 747 tis. Kč. Meziroční pokles zásadně ovlivňuje prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s., který je částečně kompenzován nárůstem vyplývajícím z postupného obsazování Budovy B po dokončení komplexní rekonstrukce a dále zvýšením obsazenosti jednotlivých budov a valorizací nájemného.

Položka Služby v celkové výši 66.963 tis. Kč (minulé období 57.154 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 224.482 tis. Kč (minulé období 237.571 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 139.111 tis. Kč (minulé období 145.795 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí

dluhopisů. Dále se do nákladů promítá náklad na prodané podíly ve výši 639 792 tis. Kč související s již zmíněným prodejem společnosti Nová Karolina Park, a.s.

Meziroční snížení provozního výsledku hospodaření o 16.081 tis. Kč je dáno taktéž vlivem prodeje společnosti Nová Karolina Park, a.s.

## **21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH**

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn za výkon funkce.

Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritním akcionářům jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1% p.a. a dle uzavřených smluv je termín splatnosti 31.12.2026.

Mateřská společnost poskytuje 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 30.6.2021 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 475 786 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 6.150.683 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2021 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

## **24. VLIV PANDEMIE COVID-19**

Pandemie COVID-19 neměla zásadní dopad na hospodaření skupiny PASSERINVEST. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k úpravě účetních výkazů za období 01-06 2021.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností společnosti je téměř výhradně poskytování služeb ostatním společnostem v rámci koncernu PASSERINVEST. Tyto společnosti se dělí na dvě základní skupiny. Nedokončené projekty v různých fázích přípravy jsou financovány zejména z emise dluhopisů prostřednictvím společnosti PASSERINVEST FINANCE a zatím nejsou závislé na externích příjmech. U dokončených objektů je dominantní položkou pronájem kancelářských prostor, a to zejména klientům ze segmentu bankovníctví či IT služeb, kde se současný dopad nezdá nijak zásadní. Určité slevy či úlevy z nájemného se dají do budoucna očekávat u retailových nájemců, jejichž hodnota je však v hlediska celkového objemu minoritní. Finanční zdroje a rezervy koncernu jako celku pro financování jak rozpracovaných projektů, tak i pokrytí případných výpadků příjmů z nájemného, jsou v současné době stále dostatečné.



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

- Pokračuje výstavba bytového komplexu Rezidence OLIVA v Praze 4 s předpokládaným dokončením na podzim 2022
- Průběžně během roku 2021 zajištěno navýšení obsazenosti budovy B na téměř 90%
- V období 08/2021 realizován nákup akcií mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. ze strany pana Radima Passera od minoritních akcionářů
- V období 08/2021 realizován zpětný odkup akcií (18,18%) od externího investora ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Sestaveno dne:

23.9.2021

Jméno a podpis  
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,  
předseda představenstva

