



*SP Audit, s.r.o.
Kubánské náměstí 1391/11
100 00 Praha 10
Česká republika
tel.: +420 295 560 533
tel./fax: +420 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz
internet: www.spaudit.cz*

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2023
- 2) Konsolidovaná rozvaha, konsolidovaný výkaz zisku a ztráty, konsolidovaný přehled o peněžních tocích a konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu k 31. 12. 2023
- 3) Příloha ke konsolidované účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2023**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2023, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní

informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí

podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 20. 6. 2024

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

Konsolidovaná rozvaha k 31.12.2023 (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 31.12.2023)	Minulé účetní období (k 31.12.2022)
	AKTIVA CELKEM	001	21 449 973	23 082 859
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002	0	
B.	Dlouhodobý majetek	003	18 301 279	17 956 641
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	12 149	14 390
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	6 249	6 690
B.I.2.1.	Software	007	6 249	6 690
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	5 483	6 398
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	417	1 302
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	417	1 302
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	14 886 787	15 270 683
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	14 638 549	15 013 202
B.II.1.1.	Pozemky	016	1 688 055	1 733 174
B.II.1.2.	Stavby	017	12 950 494	13 280 028
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	105 082	124 730
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	142 287	131 882
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	2 823	5 315
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	139 464	126 567
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	3 402 343	2 671 568
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	29 394	28 818
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	3 372 949	2 642 750
B.IV.	Konsolidační rozdíl		465 258	361 212
C.	Oběžná aktiva	037	2 406 346	4 434 202
C.I.	Zásoby	038	0	367 231
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	367 231
C.II	Pohledávky	046	757 682	929 701
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	057	757 682	929 701
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	138 628	116 016
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	3 414	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	615 640	813 685
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	31 099	8 580
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	8 076	8 461
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	324 662	313 517
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	251 803	483 127
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	071	1 648 664	3 137 270
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	165	355
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 648 499	3 136 915
D.	Časové rozlišení aktiv	074	277 090	330 804
D.1.	Náklady příštích období	075	78 756	85 349
D.3.	Příjmy příštích období	077	198 334	245 455

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 31.12.2023)	Minulé účetní období (k 31.12.2022)
	PASIVA CELKEM	001	21 449 973	23 082 859
A.	Vlastní kapitál	002	3 877 981	5 238 259
A.I.	Základní kapitál	003	2 500 000	2 305 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 500 000	2 800 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	0	-495 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	931 740	1 276 116
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	931 740	1 276 116
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	384 208	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	547 532	891 908
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	477 573	537 858
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	477 573	537 858
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-31 332	250 724
	Menšinový vlastní kapitál		0	868 561
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		0	798 976
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		0	116 005
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		0	-42 751
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		0	-3 669
B.+C.	Cizí zdroje	023	17 169 371	17 495 985
B.	Rezervy	024	1 552	1 033
B.4.	Ostatní rezervy	028	1 552	1 033
C.	Závazky	029	17 167 819	17 494 952
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	16 286 180	12 890 927
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	2 973 134	1 052 600
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	2 973 134	1 052 600
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	10 888 154	9 291 376
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	74 513	60 981
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	642 048	799 796
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	1 698 649	1 674 241
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	9 682	11 933
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	9 682	11 933
C.II.	Krátkodobé závazky	045	881 639	4 604 025
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046	0	2 000 000
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048	0	2 000 000
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	365 220	1 507 230
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	375 286	889 260
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	32 429	91 489
C.II.8.	Závazky ostatní	055	108 704	116 046
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	4 511	4 133
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	2 330	2 184
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	64 490	77 692
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	486	5 464
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	36 887	26 573
D.	Časové rozlišení	063	402 621	348 615
D.1.	Výdaje příštích období	064	132 643	99 960
D.2.	Výnosy příštích období	065	269 978	248 655

V Praze dne 23.5.2024

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

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 31.12.2023 (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 31.12.2023)	Minulé účetní období (k 31.12.2022)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	2 026 120	1 244 411
A.	Výkonová spotřeba	003	403 507	366 940
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	183 196	177 382
A.3.	Služby	006	220 311	189 558
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007	428 147	0
D.	Osobní náklady	009	106 270	90 424
D.1.	Mzdové náklady	010	78 493	66 572
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	27 777	23 852
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	26 075	22 394
D.2.1.	Ostatní náklady	013	1 702	1 458
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	493 871	451 261
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	496 143	448 925
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	495 195	448 925
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	948	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-2 272	2 336
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu		-21 536	667
III.	Ostatní provozní výnosy	020	13 925	15 993
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	1 800	441
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	12 125	15 552
F.	Ostatní provozní náklady	024	17 724	20 500
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	1 130	269
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	2 071	1 887
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	519	-972
F.5.	Jiné provozní náklady	029	14 004	19 316
*	Provozní výsledek hospodaření	030	568 990	331 946
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	223 734	230 720
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	116 304	96 887
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	107 430	133 833
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	603 434	337 104
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	9	8
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	603 425	337 096
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	125 194	189 777
K.	Ostatní finanční náklady	047	123 870	90 793
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-378 376	-7 400
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	190 614	324 546
L.	Daň z příjmů	050	221 946	77 491
L.1.	- splatná	051	106 662	104 277
L.2.	- odložená	052	115 284	-26 786
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	-31 332	247 055
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	-31 332	247 055
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře		-31 332	250 724
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období		0	-3 669
*	Čistý obrát za účetní období	056	2 367 437	1 681 568

V Praze dne 23.5.2024

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

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč
za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

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

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 137 270	3 565 211
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	190 615	324 546
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	895 382	529 297
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	495 195	448 925
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-805	-972
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv +/-)	-670	-172
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	379 700	106 384
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	21 962	-24 868
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	1 085 997	853 843
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-132 200	459 130
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-7 981	-14 360
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-491 450	684 696
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	367 231	-211 206
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	953 797	1 312 973
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-603 434	-337 104
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+)	223 734	230 720
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-141 582	-83 501
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	432 515	1 123 088
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-111 135	-86 993
	Investice do obchodních podílů	-994 713	-1 543 424
	Čistý příjem z pozbytí investice	0	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 800	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-730 199	-728 750
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 834 247	-2 359 167
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	73 126	1 163 622
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-160 000	-355 484
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-160 000	-333 251
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	-22 233
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-86 874	808 138
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-1 488 606	-427 941
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 648 664	3 137 270

V Praze dne 23.5.2024

.....

Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidový přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2023 (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	Rezervní fond	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
01.01.2021	4 000 000	0	0	402 722	14 853	0	18 335	4 435 910	1 059 030	5 494 940
Efekt zajišťovacího účetnictví					301 642			301 642	71 656	373 298
Výsledek hospodaření běžného období							503 266	503 266	9 854	513 120
Výplata OKF								0	-26 491	-26 491
Odkup minoritních podílů								0	-254 849	-254 849
Nákup vlastních akcií		-495 000						-495 000		-495 000
Snížení základního kapitálu			-1 200 000					-1 200 000		-1 200 000
31.12.2021	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	0	537 853	3 545 818	859 200	4 405 018
01.01.2022	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	0	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
31.12.2022	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	0	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259
01.01.2023	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	0	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	0	446 241	3 877 981	0	3 877 981

V Praze dne 23.5.2024

.....

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 31.12.2023

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)	14
	Podíly ve společnostech	15
	ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)	18
5.	ZÁSOBY	19
6.	POHLEDÁVKY	19
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY	19
8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	19
9.	OSTATNÍ AKTIVA	20
10.	VLASTNÍ KAPITÁL	20
11.	REZERVY	21
12.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	21
13.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	24
14.	DERIVÁTY	25
15.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	26
16.	OSTATNÍ PASIVA	26
17.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	27
18.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	27
19.	VÝNOSY	31

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 31.12.2023

20. OSOBNÍ NÁKLADY.....	31
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	31
22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	32
23. SOUDNÍ SPORY	32
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	33
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	33

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 obchodních korporaci 9).

Konsolidující jednotky k datu 31.12.2023, 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 31.12.2023 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31.12.2023 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 31. 12. 2023:

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 2023 a 2022. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení a 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 společnosti 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 91 748 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 13 650 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 557 006 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 35 186 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 prodejí 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 úločky 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 zaúčtovaný 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 zajišťovacím 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 nájmů 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 pasív 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	0
Software	14 788	2 446	0	0	0	17 234
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	14 552	119	0	0	0	14 671
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	1 302	1 680	0	0	-2 565	417
Celkem 12/2023	30 642	4 245	0	0	0	32 322
Celkem 12/2022	28 060	8 918	254	0	-6 590	30 642

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	0
Software	-8 098	-2 887	0	0	0	0	-10 985	0	6 249
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-8 154	-1 034	0	0	0	0	-9 188	0	5 483
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	417
Celkem 12/2023	-16 252	-3 921	0	0	0	0	-20 173	0	12 149
Celkem 12/2022	-12 099	-3 899	-254	0	0	0	-16 252	0	14 390

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	1 733 174	0	-45 119	0	0	1 688 055
Stavby	16 724 164	133 962	0	0	2 398	16 860 524
Hmotné movité věci a jejich soubory	348 324	6 068	0	-2 674	0	351 718
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	5 315	2 992	0	-1 965	-3 519	2 823
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	126 567	110 997	0	-18 125	-79 027	140 412
Celkem 12/2023	18 938 413	254 019		-67 883	-80 148	19 044 401
Celkem 12/2022	15 964 422	473 660	2 874 998	-274	-374 393	18 938 413

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	1 668 005
Stavby	-3 444 136	-465 895	0	0	0	0	-3 910 031		12 950 493
Hmotné movité věci a jejich soubory	-223 594	-25 716	0	0	2 674	0	-246 636	0	105 082
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	2 823
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	139 464
Celkem 12/2023	-3 667 730	-491 611	0	0	2 674	0	-3 912 821	0	14 886 787
Celkem 12/2022	-3 116 614	-493 835	-57 555	0	274	0	-3 667 730	0	15 270 683

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 oprav 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	14 638 549 tis. Kč
Rozdíl	4 494 062 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.

Přehled hodnot vlastního kapitálu a hospodářského výsledku vlastněných společností:

Obchodní korporace	VK 2023	HV 2023	VK 2022	HV 2022
Balance Club Brumlovka, a.s.	50 462	23 574	26 888	2 082
Office park Roztyly, a.s.	1 384	-529	1 913	-1 446
RPB Leasing, a.s.	3 169	133	3 036	-202
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	636	-31	667	-30
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	635	-31	666	-30
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	640	-31	671	-29
Roztyly Plaza, a.s.	30 077	-5 742	35 819	-2 718
BB C Orion, a.s.	117 138	-3 223	120 360	548
FLEKSI prostor, a.s.	-56 560	-33 937	-22 624	-16 143
PST – Project A, a.s.	1 542	-317	1 859	-361
Ichthys Brumlovka	3 445	-559	4 004	99
RPB II., a.s.	70 488	-10 508	80 996	4 937
BB C – SERVICES, s.r.o.	27 588	-1 411	28 999	-1 807
Omega Brumlovka, a.s.	-248 328	-236 215	-12 113	-20 594
BB C – Nové E, a.s.	317	-107	424	-142
Arboretum B4, a.s.	28 966	-225	29 191	-265

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 31.12.2023

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 12/2023	Výše podílu v % 12/ 2023	Výše podílu 12/2022	Výše podílu v % 12/ 2022
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	9 404	1,00
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	4 479	11,00	4 421	11,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	662	1,00	604	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	70	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	107	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
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	20	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	20	1,00
Arboretum B2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/2	57	0,00	0	0,00
Arboretum B3, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/3	57	0,00	0	0,00
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/4	3 596	11,00	3 539	11,00
Hila Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/5	29	0,00	0	0,00
Celkem		29 394		28 818	

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

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 31.12.2023

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 31.12.2023 činí 3 372 949 tis. Kč (minulé období 2 642 750 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31.12.2023	31.12.2022	Rozdíl
PST – Project A, a.s.	285 000	285 000	0
BB C Orion, a.s.	260 000	157 000	103 000
Omega Brumlovka, a.s.	258 199	85 000	173 199
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	225 000	0
FLEKSI prostor, a.s.	185 000	110 000	75 000
Ichtys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-Investment, s.r.o.	8 750	8 750	0
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Radim Passer	0	10 000	-10 000
Celkem	1 253 949	912 750	341 199

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31.12.2023	31.12.2022	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	1 096 000	792 000	304 000
Omega Brumlovka, a.s.	480 000	450 000	30 000
Office Park Roztyly, a.s.	300 000	265 000	35 000
RPB II., a.s.	130 000	130 000	0
Hila Brumlovka, s.r.o.	100 000	80 000	20 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	13 000	0
Celkem	2 119 000	1 730 000	389 000

Celkem	3 372 949	2 642 750	730 199
---------------	------------------	------------------	----------------

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 společností 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. ZÁSoby

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o. evidovala na konci minulého období zásoby v podobě nedokončené výroby ve výši 367 231 tis. Kč. Předmětem stavu nedokončené výroby v minulém období je bytový komplex Oliva a Olivka (dokončeno počátkem roku 2023, kdy dominantní objem představovaly byty v objektu Oliva určené k prodeji). Poměrná část výdajů souvisejících s těmito byty byla v minulém účetním období přesunuta z nedokončeného majetku do nedokončené výroby. Ve sledovaném období došlo k finálnímu vypořádání prodeje veškerých bytů a promítnutí do tržeb společnosti. V rámci tohoto vypořádání byla do nákladů odúčtovány i celá hodnota nedokončené výroby. Do dlouhodobého majetku společnosti byly současně zařazeny výdaje související s doplňkovým objektem Olivka, kde je umístěna mateřská škola a veřejně přístupný model železnice. Objekt Olivka není momentálně určen k prodeji a je provozován společností.

6. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 757.682 tis. Kč (minulé období 929.701 tis. Kč)

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 138.628 tis. Kč (minulé období 116.016 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 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 přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 31.099 tis. Kč (minulé období 8.580 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 8.076 tis. Kč (minulé období 8.461 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 251.803 tis. Kč (minulé období 483.127 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 324.662 tis. Kč (minulé období 313.517 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období byly rozpuštěny opravné položky k nedobytným pohledávkám ve výši 2.272 tis. Kč. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 2.517 tis. Kč (minulé období 4. 789 tis. Kč).

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1.648.664 tis. Kč (minulé období 3.137.270 tis. Kč).

Část finančních prostředků na běžných účtech jsou předmětem zajištění bankovních úvěrů viz. bod 15.

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 78.756 tis. Kč (minulé období 85.349 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 vlastních budovy. Hodnota k rozvahovému dni činí 198.334 tis. Kč (minulé období 245.455 tis. Kč).

10. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zůstatek k 31. 12. 2022	Zůstatek k 31. 12. 2023
Základní kapitál	4.000.000	2.800.000	2.500.000
Vlastní akcie a podíly	-495.000	-495.000	0
Změny základního kapitálu	-1 200.000	0	0
Ostatní kapitálové fondy	384.208	384.208	384.208
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	318.757	891.908	547.532
Výsledek hospodaření minulých let	30.458	537.858	477.573
Výsledek hospodaření běžného účetního období	507.395	250.724	-31.332
Vlastní kapitál	3.545.818	4.369.698	3.877.981
Menšinový podíl	859.200	868.561	0
Vlastní kapitál celkem	4.405.018	5.238.259	3.877.981

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

Valná hromada rozhodla dne 1. března 2023 o snížení základního kapitálu takto:

I. Základní kapitál společnosti se snižuje o 300 000 000 Kč, to jest z částky 2 800 000 000 Kč na částku 2 500 000 000 Kč, a to zrušením všech 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč, které jsou ve vlastnictví společnosti. II. Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude převedena ve prospěch účtu 419 Změny základního kapitálu. Z účtu 419 bude tato stejná částka odúčtována souvztažně spolu s vyřazením vlastních akcií z oběhu v pořizovací ceně z účtu 252 - Vlastní akcie. O rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou zrušených akcií bude snížen nerozdělený zisk minulých let účet 428 - Nerozdělený zisk minulých let. III. Účelem snížení základního kapitálu je vyřešení situace, kdy má společnost ve vlastnictví vlastní akcie. V. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování.

Účelem snížení základního kapitálu je vyřešení situace, kdy má společnost ve vlastnictví vlastní akcie.

Snížení základního bylo zapsáno v obchodním rejstříku k datu 30.7.2023.

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 547.532 tis. Kč (minulé období 891.908 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál v minulých obdobích představuje níže uvedené podíly externího investora: PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018. Zpětný nákup se uskutečnil v období 01/2023.

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

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31.12.2021	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2023
Zákonné	0	0	0
Ostatní	2.005	1.033	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 došlo k navýšení této položky o 519 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 1.552 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 16.286.180 tis. Kč (minulé období 12.890.927 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 – v minulém období evidováno v krátkodobých závazcích). Ostatních šest emisí je aktivních (2 973 134 tis. Kč – evidováno v dlouhodobých závazcích). 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	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. Emise realizované v období 2021 a 2022

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

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 31.12.2023

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 30.6.2023 a 31.12. 2022 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31.12.2023 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31.12.2023 budou zveřejněny nejpozději do 30.6.2024.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 10.888.154 tis. Kč (minulé období 9.291.376 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 15.

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 642.048 tis. Kč (minulé období 799.796 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 9.682 tis. Kč (minulé období 11.993 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 74.513 tis. Kč (minulé období 60.981 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1.698.649 tis. Kč (minulé období 1.674.241 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 881.639 tis. Kč (minulé období 4.604.025 tis. Kč) v následující struktuře.

Ostatní dluhopisy ve výši 0 tis. Kč (minulé období 2.000.000 tis. Kč) – v minulém období emise dluhopisů vydaná společností FIN v roce 2017, splatná v roce 2023. Podrobněji specifikováno v sekci Dlouhodobé závazky.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 31.12.2024, v hodnotě 365.220 tis. Kč (minulé období 1.507.230 tis. Kč). Snížení hodnoty v průběhu sledovaného období je dáno zejména prodloužením splatnosti v rámci refinancování původního úvěru na společnosti BB1.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 32.429 tis. Kč (minulé období 91.489 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 64.490 tis. Kč (minulé období 77.692 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 375.286 tis. Kč (minulé období 889.260 tis. Kč). Meziroční pokles je způsoben vyúčtováním záloh na prodej bytových jednotek v rámci výstavby bytového komplexu Oliva.

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 486 tis. Kč (minulé období 5.464 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 36.887 tis. Kč (minulé období 26.573 tis. Kč) eviduje v minulém období konsolidační celek především závazky ze čtvrtletního vypořádání dluhopisů na společnosti FIN a dále záporné ocenění derivátů.

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.

14. DERIVÁTY

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

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 31.12.2023			k 31.12.2022		
		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	70 993	0	81 431	136 310	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29.7.2022 do 31.10.2028)	11 900	11 146	0	11 900	22 648	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 28.3.2023 do 31.10.2028)	40 000	0	26 236	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30.12.2022 do 30.9.2025)	50 357	1 581	0	51 914	11 533	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30.12.2022 do 30.9.2025)	50 357	0	1 945	51 914	6 824	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 28.4.2023 do 30.9.2025)	7 585	0	2 285	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 31.7.2023 do 30.9.2025)	248	0	91	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 28.4.2023 do 30.9.2025)	7 585	0	2 261	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 31.7.2023 do 30.9.2025)	248	0	78	0	0	0
BB3	IRS – úrokový swap (od 31.10.2022 do 31.10.2028)	76 125	172 044	0	80 625	265 922	0
IRS celkem		320 699	255 764	32 896	277 784	443 237	0

Společnost	Položka	k 31.12.2023			k 31.12.2022		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
PSG	FX – forward (02/2022-02/2023)	0	0	0	5 000	7 784	0
PSG	FX – forward (12/2022-02/2023)	0	0	0	1 000	216	0
PSG	FX – forward (12/2022-02/2023)	0	0	0	10 000	2 044	0
PSG	FX – forward (12/2022-02/2023)	0	0	0	5 000	374	0
FX celkem		0	0	0	21 000	10 418	0

15. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

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

Stav k 31.12.2022

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	24,115	134 431	3 241 810	123 891	495 563	2 622 356
BB2	Česká spořitelna	24,115	148 325	3 576 869	107 306	429 224	3 040 339
BB3	UniCredit Bank	24,115	116 625	2 812 412	108 518	434 070	2 269 824
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,115	48 414	1 167 515	1 167 515	0	0
CELKEM		24,115	447 795	10 798 606	1 507 230	1 358 857	7 932 519

Ve sledovaném období došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 454 768 tis. Kč, a to zejména z důvodu dočerpání úvěru v rámci refinancování na společnosti BB2 a 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 31.12.2023 a k 31.12.2022 plněny.

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

16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 132.643 tis. Kč (minulé období 99.960 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 269.978 tis. Kč (minulé období 248.655 tis. Kč).

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 199.666 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

	31.12.2023		31.12.2022	
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	1 581 767	0	1 476 872
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	460	0	910	0
Rezervy	326	0	196	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	102 018	0	152 287
Úrokový SWAP	0	43 529	0	84 137
Daňová ztráta z minulých let	27 879	0	37 949	0
Celkem	28 665	1 727 314	39 055	1 713 296
Netto		1 698 649		1 674 241

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1.698.649 tis. Kč (minulé období 1.674.241 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 24.408 tis. Kč, a to zejména vlivem zvýšení sazby DPPO z 19% na 21%. Toto zvýšení je částečně kompenzováno snížením odložené daně z derivátů, zajištění nederivátem a snížením uplatnitelných daňových ztrát.

18. 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 vícenálady 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. Emise realizované v období 2021 a 2022

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 31.12.2022 a 30.6.2023 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31.12.2023 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31.12.2023 budou zveřejněny nejpozději do 30.6.2024.

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.

19. VÝNOSY

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

	2023		2022	
	Domáci	Zahraniční	Domáci	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	2 026 120	0	1 244 411	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 800	0	441	0
Ostatní provozní výnosy	12 125	0	15 552	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	-21 536	0	667	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	223 734	0	230 720	0
Ostatní finanční výnosy	125 194	0	189 777	0
Výnosy celkem	2 367 437	0	1 681 568	0

Celkovou hodnotu výnosů ve sledovaném období zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč, která 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.

20. OSOBNÍ NÁKLADY

	2023	2022
Průměrný počet zaměstnanců	69	63
Mzdy	78.493	66.572
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	26.075	22.394
Sociální náklady	1.702	1.458
Osobní náklady celkem	106.270	90.424

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují nárůst o 781 709 tis. Kč. Meziroční zvýšení ovlivňuje zejména, již zmíněné, vypořádání prodeje bytů na společnosti OLV ve výši 643 582 tis. Kč. Dále se jedná o navýšení tržeb související se zařazením společnosti GAM do konsolidačního celku (v roce 2022 čtyři měsíce, v roce 2023 celý rok).

Nejvýznamnější položkou tržeb z prodeje služeb jsou tržby za nájemné, které ve sledovaném období vykazují hodnotu ve výši 980 828 tis. Kč (minulé období 865 752 tis. Kč). Meziroční nárůst činí 115 076 tis. Kč, tj. (13,3 %). Zde se projevuje zejména zařazení společnosti Gamma Building, s.r.o. do konsolidačního celku (v roce 2022 hodnoty za čtyři měsíce, v roce 2023 za celý rok), dále indexace nájemného a navýšení obsazenosti.

Položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 183 196 tis. Kč (minulé období 177 382 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 220 311 tis. Kč (minulé období 189 558 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním navýšením stojí především rozšíření konsolidačního celku o společnost GAM v průběhu roku 2022 a dále zvýšení cen nakupovaných služeb.

Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 495 195 tis. Kč (minulé období 448 925 tis. Kč) a osobní náklady ve výši 106 207 tis. Kč (minulé období 90 424 tis. Kč). U odpisů majetku se taktéž projevuje zařazení společnosti GAM do konsolidačního celku v průběhu roku 2022.

Zcela zásadní dopad na výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů ve výši 603 425 tis. Kč (minulé období 337 096 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Meziroční nárůst činí 266 329 tis. Kč a dán zvýšením úrokových sazeb.

Další významný dopad na výsledek hospodaření má nákladová část změny stavu odložené daně ve výši 115 284 tis. Kč (minulé období -26 786 tis. Kč). Zde činí meziroční nárůst 142 070 tis. Kč a je způsoben zejména zvýšením sazby DPPO pro rok 2024 z 19% na 21%, kdy se pro přepočet této daně za sledované období použije sazba pro následující kalendářní rok.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2023	2022
Audit účetních závěrek	1 096	927
Účetní a daňové poradenství	200	61
Jiné neauditorské služby	149	155
Celkem	1 445	1 143

22. 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.

23. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31.12.2023 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši -31 332 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 3 877 981 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31.12.2023 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne:

23.5.2024

Jméno a podpis
statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,
předseda představenstva

