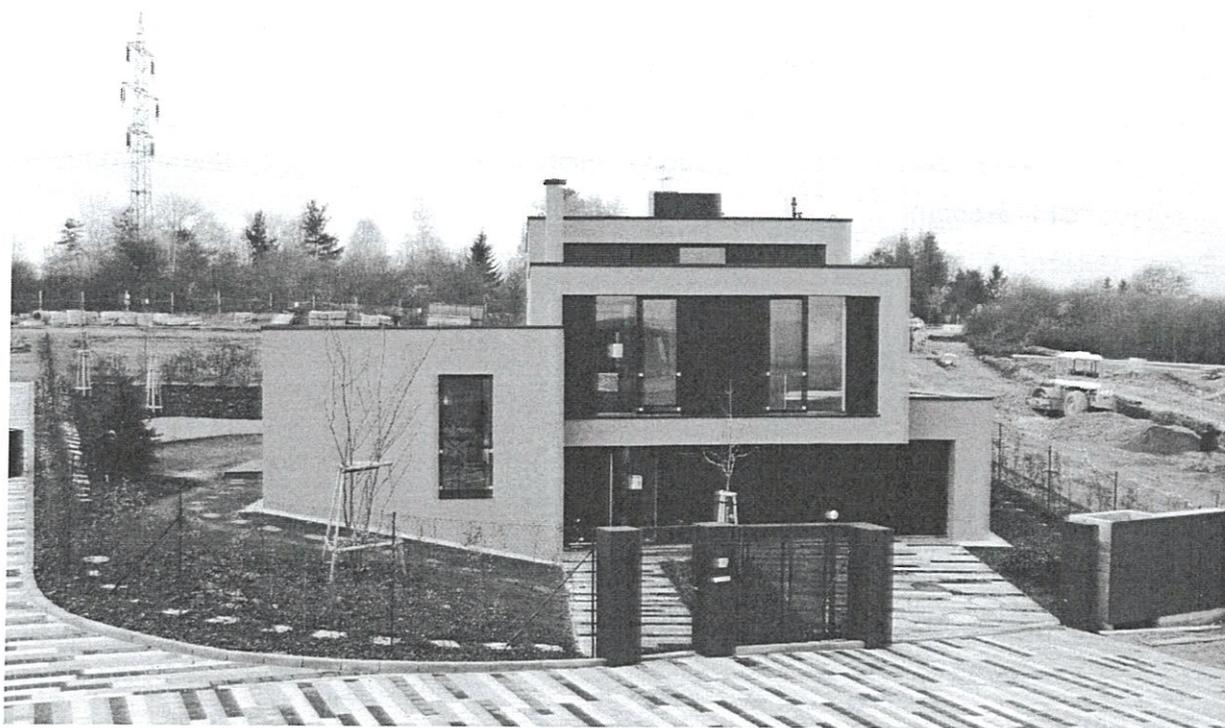


VILY CHUCHLE a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2012



se sídlem

Praha 2, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00

IČ: 289 14 791, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 15350

Obsah

1 Úvod	3
1.1 Z historie.....	3
1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu.....	5
1.3 Smluvní partneři.....	5
1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	6
1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů	6
1.6 Naše společnost a životní prostředí	6
1.7 Uvedení produktu na trh.....	6
1.8 Podnikatelský záměr na rok 2013	7
1.9 Organizační složky v zahraničí.....	7
1.10 Významné události po rozvahovém dni	7
2 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	8
2.1 Základní údaje o propojených osobách	8
2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu	8
2.1.2 Ovládající osoby	8
2.1.3 Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami	9
2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími	11
2.3 Další právní úkony učiněné v zájmu propojených osob	12
2.3.1 Právní úkony mezi ovládanou osobou a ovládající osobou	12
2.3.2 Právní úkony mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami	12
2.4 Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob	13
2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou	13
2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou	13
2.5 Závěr.....	13
3 Účetní závěrka	14
4 Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky	14
5 Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy	14

1 Úvod

1.1 Z historie

Společnost VILY CHUCHLE a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena dne 7.5.2009 na základě rozhodnutí zakladatele společností BRAXTON INVEST s.r.o., IČ: 27159591 (jediný akcionář), která rozhodla o založení Společnosti s původním obchodním názvem AGRISANER a.s., IČ: 28914791. Za tímto účelem byla sepsána zakladatelská listina, a to formou notářského zápisu, který vyhotovil JUDr. Zdeněk Špaček, notář v Praze. Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12.6.2009. V den zápisu Společnosti do obchodního rejstříku bylo sídlo Společnosti: Praha 1, Ovocný trh 572/11, PSČ 110 00.

Dne 12.8.2009 došlo ke změně jediného akcionáře (tj. k převodu 100% akcií na majitele v listinné podobě), kterým se stala holandská společnost Greenraazd B.V., ID: 34288807, se sídlem Nizozemské království, Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW. Současně došlo ke změně sídla společnosti na adresu: Praha 10, Bohdalecká 1490/25, PSČ 101 00.

Dne 28.1.2010 rozhodl jediný akcionář Společnosti holandská společnost Greenraazd B.V. o změně obchodního názvu Společnosti nově na VILY CHUCHLE a.s. a o změně personálního obsazení statutárního orgánu společnosti. Současně s rozhodnutím jediného akcionáře rozhodl statutární orgán společnosti o změně sídla Společnosti na adresu: Praha 2, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00. Toto nové sídlo společnosti bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 22.2.2010

Dne 26.10.2011 rozhodl jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady o štěpení akcií Společnosti na více akcií o nižší jmenovité hodnotě, a to tak, že každá akcie se rozštěpila na 200 tis. ks akcií o jmenovité hodnotě 1 Kč.

V dubnu 2012 došlo k personálnímu doplnění představenstva společnosti o další dva členy. Na základě rozhodnutí valné hromady pak došlo ke změně v personálním obsazení dozorčí rady Společnosti.

V květnu 2012 jediný akcionář společnost Greenraazd B.V. prodal akcie odpovídající 100% podílu na Společnosti novým vlastníkům. Podíl na Společnosti odpovídající 43,558% odkoupila společnost Fraazd B.V., se sídlem Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW Nizozemské království, ID 522 87 149, 28,221% odkoupila společnost Ergoapex Limited, se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID 287355 a 28,221% odkoupila společnost Rugosa Limited se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID 287358.

Důležité mezníky společnosti:

- ▶ *založení Společnosti – 7.5.2009*
- ▶ *vznik Společnosti – 12.6.2009*
- ▶ *změna jediného akcionáře Společnosti – 12.8.2009*
- ▶ *změna názvu a sídla Společnosti – 28.1.2010*
- ▶ *změna statutárního orgánu Společnosti – 28.1.2010*
- ▶ *štěpení kmenových akcií na majitele v listinné podobě na 2 mil. Kč o jmenovité hodnotě 1,- Kč – 14.11.2011*
- ▶ *změna v akcionářské struktuře společnosti – 05/2012*

1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu

V roce 2012 pokračovala Společnost ve výstavbě vil ve 4. etapě. Nad to zadala k výstavbě také výstavbu části komunikace ve 2. etapě vč. místních rozvodů infrastruktury a nechala provést HTÚ v celém areálu, tzn. také v 1. a 3. etapě projektu. Z výše uvedeného byla dokončena a zkolaudovaná obslužná komunikace ve 4. etapě vč. chodníků a dalších součástí, dokončena a zkolaudována vila D.140, která bude sloužit jako vzorová, dokončena a zkolaudována část komunikace ve 2. etapě vč. chodníků a dalších součástí a dokončena a zkolaudována část inženýrských sítí pod obslužnými komunikacemi. Výstavba několika vil ve 4. etapě byla v průběhu roku 2012 pozastavena ve fázi hrubé stavby proto, aby bylo možno potenciálnímu klientovi nabídnout maximální flexibilitu a individuální řešení dle jeho představ v rámci dostavby do finální kolaudace. Z toho vyplývá, že výstavba do plné dokončenosti probíhala pouze u vil, které mají již svého konkrétní klienta (budoucího kupujícího). Úspěšné dokončení (kolaudace) výše uvedených obslužných komunikací záviselo také na dokončení místní komunikace Na Hvězdárně, jejímž investorem byla městská část. Tu se také podařilo zkolaudovat v termínu těsně před koncem roku 2012. V roce 2013 bude obnovena výstavba vil ve 4. etapě, kde došlo k pozastavení ve fázi hrubých staveb. Cílem je, aby již koncem roku 2013 byla 4. etapa alespoň vizuálně dokončená a nepůsobila jako staveniště v oku potenciálního návštěvníka. Navíc by se měli první klienti vil ke konci roku 2013 již zabydlovat. Mimo 4. etapu chce Společnost zahájit výstavbu i v dalších etapách. Vše bude opět záležet na poptávce ze strany klientů. Statutární orgán věří, že se podaří v roce 2013 udržet tempo výstavby a také dostupnost finančních zdrojů, jejichž potřeba roste přímo úměrně s intenzitou výstavby. V roce 2012 téměř bez výjimky platilo, že Společnost byla schopna interně financovat veškerou výstavbu bez nutnosti žádat o bankovní úvěr apod.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2012 měla společnost tyto významné smluvní partnery - dodavatele: společnost SPS engineering, s.r.o. jako generálního dodavatele stavby, A69 – architekti s.r.o. jako hlavního architekta a projektanta výstavby, společnost Jans s.r.o. jako technický dozor investora, společnost REFLECTA Development a.s. jako developera projektu a společnost Česká interiérová společnost a.s. jako dodavatele interiéru vzorové vily.

Na druhé straně měla významné odběratele (fyzické osoby - klienty), kteří uzavřeli se Společností kupní resp. budoucí smlouvy kupní na vilu resp. pozemek. V průběhu roku 2012 se podařilo uzavřít kupní smlouvy a prodat 3 stavební pozemky a 1 pozemek s rozestavěnou vilou ve fázi hrubé stavby. Dále společnost inkasovala zálohy na kupní

cenu od budoucích vlastníků, se kterými uzavřela budoucí smlouvy kupní na prodej zkolaudovaných vil vč. pozemků.

V roce 2013 bude významným smluvním partnerem také příslušná městská část, se kterou budou probíhat jednání o možnosti předat obslužné komunikace do správy města vč. přechodu vlastnictví jak samotné komunikace, tak i předmětných pozemků.

1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost předkládající tuto výroční zprávu nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, přičemž tuto činnost neplánuje ani v budoucích letech.

1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v průběhu roku 2012 žádné zaměstnance. Řízení Společnosti vykonávalo představenstvo společnosti.

1.6 Naše společnost a životní prostředí

Naše společnost nevyvíjí žádné aktivity, kterými by jakýmkoli způsobem nepříznivě ovlivňovala životní prostředí. Veškerá probíhající residenční výstavba v rámci projektu je budována v souladu se závaznými normami stejně jako s příslušnými stavebními povoleními.

1.7 Uvedení produktu na trh

V roce 2012 Společnost uskutečnila první prodeje pozemků a rozestavěné vily. Navzdory tedy svému původnímu plánu prodala několika zájemcům pouze zasíťované stavební pozemky, kde zpočátku plánovala prodej vč. zkolaudovaných vil. Tato změna prodejní strategie byla způsobena situací na trhu, kde silně převládá převis nabídky nad poptávkou. Nemovitostní trh je v útlumu a je třeba využít všech příležitostí k dosažení výnosů. I přes tuto zkušenost však zůstává primárním cílem Společnosti prodej zkolaudovaných vil s pozemky. Až další vývoj na trhu s residenčním bydlení v tomto segmentu ukáže, zda převládnu prodeje stavebních pozemků nebo zda se podaří udržet původní prodejní strategii Společnosti.

Vzorová vila ve 4. etapě byla již zkolaudována. Zájemci mají možnost se osobně přesvědčit o špičkovém standardu bydlení, mezi které lze zařadit například dodavatele okenních výplní společnost JOSKO, rozvody VZT/klimatizace vč. rekuperace, elektronické zabezpečení domu (EZS), podlahové vytápění, obklady povrchů atd. Společnost předpokládá, že další vily v nyní realizované etapě budou zkolaudovány a předány klientům v průběhu roku 2013. Spolu se samotnými stavebními parcelami plánuje společnost revitalizovat i navazující veřejnou zeleň, která se nachází na pozemcích společnosti. Podpoří tak tím další prodeje a atraktivitu projektu.

1.8 Podnikatelský záměr na rok 2013

Podnikatelským záměrem pro rok 2013 je téměř kompletní dostavba vil ve 4. etapě, které jsou předmětem smlouvy o dílo s generálním dodavatelem stavby. Vily, které prozatím nemají či nebudou mít v průběhu roku 2013 svého budoucího majitele, budou dokončeny alespoň do vizuálního minima, tak aby nepůsobily rušivě pro případného návštěvníka lokality. Vily, které již mají svého budoucího majitele, budou postupně dokončovány podle toho, jak rozsáhlé klientské změny budou budoucí majitelé požadovat (bazén, úpravy vnitřních příček, zahradní úpravy apod.).

1.9 Organizační složky v zahraničí

Společnost neměla v roce 2012 v zahraničí žádnou organizační složku.

1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, nedošlo k žádným významným událostem, které by zde bylo nutno zmínit.

V Praze
25. března 2013

JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva .

2 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva byla vyhotovená statutárním orgánem Společnosti jako ovládanou osobou, a to za účetní období od 1.1.2012 do 31.12.2012.

2.1 Základní údaje o propojených osobách

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) jsou známy následující ovládající osoby (odst. 2.1.2) a další osoby těmito ovládajícími osobami ovládané (odst. 2.1.3).

2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu

Společnost	VILY CHUCHLE a.s.
Sídlo/bydliště	Vinohradská 1233/22, Praha 2, PSČ 120 00
IČ/RČ/Datum narození	289 14 791
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městský soud v Praze oddíl B, vložka 15350
Ovládající osoby	Ovládaná akcionáři: Fraazd B.V., společníky společnosti Fraazd B.V., Ergoapex Limited, společníky společnosti Ergoapex Limited, Rugosa Limited, společníky společnosti Rugosa Limited
Vztah k ovládajícím osobám	Dceřiná společnost
Způsob ovládání	přímý

2.1.2 Ovládající osoby

Následující osoby fakticky nebo právně vykonávají přímo nebo nepřímo prostřednictvím jiné osoby či jiných osob rozhodující vliv na řízení nebo provozování podniku ovládané osoby.

Společnost	Fraazd B.V.
Sídlo/bydliště	Nizozemské království, Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW
IČ/RČ/Datum narození	522 87 149
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Komora obchodu pro Amsterdam
Vztah k ovládané osobě	akcionář, 43,558% obchodní podíl
Způsob ovládání	přímý

Společnost	Ergoapex Limited
Sídlo/bydliště	Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr
IČ/RČ/Datum narození	28 73 55
Zápis v OR/jiné evidenci	-
Vztah k ovládané osobě	akcionář, 28,221% obchodní podíl
Způsob ovládání	přímý

Společnost	Rugosa Limited
Sídlo/bydliště	Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr
IČ/RČ/Datum narození	28 73 58
Zápis v OR/jiné evidenci	-
Vztah k ovládané osobě	akcionář, 28,221% obchodní podíl
Způsob ovládání	přímý

2.1.3 Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) jsou známy další osoby výše uvedenými ovládajícími osobami rovněž ovládané (odst. 2.1.2), které jsou uvedeny níže.

Společnost	EDEN Prague Invest s.r.o.
Sídlo/bydliště	Vinohradská 1233/22, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00
IČ/RČ/Datum narození	285 25 485
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městský soud v Praze oddíl C, vložka 147970
Ovládající osoby	Ovládaná společníky: Fraazd B.V., společníky společnosti Fraazd B.V., Ergoapex Limited, společníky společnosti Ergoapex Limited, Rugosa Limited, společníky společnosti Rugosa Limited, Pinkraazd B.V., společníky společnosti Pinkraazd B.V., PROPERTY PRAGUE CENTER, s.r.o., společníky společnosti PROPERTY PRAGUE CENTER, s.r.o.
Způsob ovládání	přímý

Společnost	REFLECTA Development a.s.
Sídlo/bydliště	Vinohradská 1233/22, Praha 2, PSČ 120 00
IČ/RČ/Datum narození	278 79 381
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11716
Ovládající osoby	Ovládaná akcionáři: RONECO a.s., akcionáři společnosti RONECO a.s., Fraazd B.V., společníky společnosti Fraazd B.V., Ergoapex Limited, společníky společnosti Ergoapex Limited, Rugosa Limited, společníky společnosti Rugosa Limited, akcionářem JUDr. Jakubem Sklenkou, akcionářem MUDr. Jindřichem Polákem

Způsob ovládání

přímý

Společnost

REFLECTA Facility, s.r.o.

Sídlo/bydliště
IČ/RČ/Datum narození
Zápis v OR/jiné evidenci
Ovládající osoba

Vinohradská 1233/22, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00
279 18 068
OR, Městský soud v Praze oddíl C, vložka 126427
Vzestupně ovládaná společností REFLECTA Development a.s.,
akcionáři společnosti REFLECTA Development a.s.
Dceřiná společnost společnosti REFLECTA Development a.s.
nepřímý

Vztah k ovládající osobě
Způsob ovládání

Společnost

Obchodní a společenské centrum Čakovice, s.r.o.

Sídlo/bydliště
IČ/RČ/Datum narození
Zápis v OR/jiné evidenci
Ovládající osoba

Vinohradská 1233/22, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00
284 30 964
OR, Městský soud v Praze oddíl C, vložka 140969
Vzestupně ovládaná společností REFLECTA Development a.s.,
akcionáři společnosti REFLECTA Development a.s.
Dceřiná společnost mateřské společnosti REFLECTA
Development a.s.
nepřímý

Vztah k ovládající osobě

Způsob ovládání

Společnost

REFLECTA Třetí rezervní s.r.o.

Sídlo/bydliště
IČ/RČ/Datum narození
Zápis v OR/jiné evidenci
Ovládající osoba

Vinohradská 1233/22, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00
246 86 051
OR, Městský soud v Praze oddíl C, vložka 166030
Vzestupně ovládaná společností REFLECTA Development a.s.,
akcionáři společnosti REFLECTA Development a.s.
Dceřiná společnost mateřské společnosti REFLECTA
Development a.s.
přímý

Vztah k ovládající osobě

Způsob ovládání

Společnost

REFLECTA Čtvrtá rezervní s.r.o.

Sídlo/bydliště
IČ/RČ/Datum narození
Zápis v OR/jiné evidenci
Ovládající osoba

Vinohradská 1233/22, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00
246 85 992
OR, Městský soud v Praze oddíl C, vložka 166024
Vzestupně ovládaná společností REFLECTA Development a.s.,
akcionáři společnosti REFLECTA Development a.s.
Dceřiná společnost mateřské společnosti REFLECTA
Development a.s.
přímý

Vztah k ovládající osobě

Způsob ovládání

2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími

Mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími byly uzavřeny v posledním účetním období níže uvedené smlouvy:

Název	Uzavřena	Splatná	Obsah smluvního vztahu	Ovládaná osoba jako	Odměna ve výši	Újma ovládané osoby
Restatement agreement (Dohoda o nastavení podmínek úvěru)	02/2012	5 let od data uzavření	Konsolidace a sjednocení smluvních podmínek přijatých úvěrů s jediným akcionářem Greenraazd B.V.	dlužník	12M PRIBOR + marže 4,83% p.a.	Nevznikla žádná újma
Agreement on the assignment of receivable (Smlouva o postoupení pohledávky)	05/2012	-	Postoupení části pohledávky 42,057% z titulu přijatého úvěru mezi původním a novým akcionářem Fraazd B.V.	dlužník	-	Nevznikla žádná újma
Agreement on the assignment of receivable (Smlouva o postoupení pohledávky)	05/2012	-	Postoupení části pohledávky 28,221% z titulu přijatého úvěru mezi původním a novým akcionářem Ergoapex Limited	dlužník	-	Nevznikla žádná újma
Agreement on the assignment of receivable (Smlouva o postoupení pohledávky)	05/2012	-	Postoupení části pohledávky 28,221% z titulu přijatého úvěru mezi původním a novým akcionářem Rugosa Limited	dlužník	-	Nevznikla žádná újma
Agreement on the assignment of receivable (Smlouva o	05/2012	-	Postoupení části pohledávky 1,501% z titulu přijatého úvěru mezi původním a novým akcionářem Fraazd B.V.	dlužník	-	Nevznikla žádná újma

postoupení
pohledávky

2.3 Další právní úkony učiněné v zájmu propojených osob

2.3.1 Právní úkony mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

Mezi ovládanou osobou a ovládajícími osobami nebyly v zájmu ovládajících osob učiněny žádné právní úkony.

2.3.2 Právní úkony mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami

Mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami byly uzavřeny v posledním účetním období níže uvedené smlouvy:

Název	Uzavřena	Splatná	Obsah smluvního vztahu	Ovládaná osoba jako	Odměna ve výši	Újma ovládané osoby
Dodatek č. 3 k mandátní smlouvě se společností REFLECTA Development a.s.	12/2012	průběžně	Aktualizace smluvní odměny za development projektu	Mandant	317 tis. Kč/měs (dle vynaložených prac. Kapacit)	Nevznikla žádná újma
Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru se společností EDEN Prague Invest s.r.o.	06/2012	31.12.2012	Prodloužení splatnosti úvěru	Dlužník	4% p.a.	Nevznikla žádná újma
Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru se společností EDEN Prague Invest s.r.o.	12/2012	30.6.2012	Prodloužení splatnosti úvěru	Dlužník	7,6% p.a.	Nevznikla žádná újma
Smlouva o úvěru se společností	10/2012	31.12.2012	Krátkodobá finanční výpomoc	Dlužník	6% p.a.	Nevznikla žádná újma

2.4 Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob

2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou

2.4.1.1 *Opatření přijatá ovládanou osobou*

V posledním účetním období nebyla ovládanou osobou v zájmu nebo na popud ovládajících osob přijata žádná opatření.

2.4.1.2 *Opatření přijatá vůči osobám ovládaným stejnými ovládajícími osobami*

V posledním účetním období nebyla ovládanou osobou přijata v zájmu nebo na popud osob ovládaných stejnými ovládajícími osobami žádná opatření.

2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou

2.4.2.1 *Opatření uskutečněná vůči ovládajícím osobám*

V posledním účetním období nebyla ovládanou osobou v zájmu nebo na popud ovládajících osob uskutečněna žádná opatření.

2.4.2.2 *Opatření uskutečněná vůči osobám ovládaným stejnými ovládajícími osobami*

V posledním účetním období nebyla ovládanou osobou v zájmu nebo na popud osob ovládaných stejnými ovládajícími osobami uskutečněna žádná opatření.

2.5 Závěr

Zpráva byla zpracována statutárním orgánem společnosti v souladu s § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb. Obchodního zákoníku. Údaje zprávy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

V Praze dne 25.3.2013



JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

3 Účetní závěrka

Viz. příloha

4 Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky

Viz. příloha

5 Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy

Viz. příloha



ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2012

(v celých tisících Kč)

IČ.
28914791

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

VILY CHUCHLE a.s.

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

Vinohradská 1233/22
120 00 Praha 2

IČ: 28914791, DIČ: CZ28914791
Městský soud, oddíl B, vložka 15350
Tel: 222 523 030, Fax: 222 523 031
e-mail: vilychuchle@reflecta.cz
Internet: www.vilychuchle.cz

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	472 750	-65	472 684	398 506
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	279 420	-65	279 354	288 381
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
B.I.1.	Zřizovací výdaje	5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6	0	0	0	0
3.	Software	7	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva	8	0	0	0	0
5.	Goodwill	9	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	13	279 420	-65	279 354	288 381
B.II.1.	Pozemky	14	279 145	0	279 145	287 977
2.	Stavby	15	0	0	0	391
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	275	-65	209	13
4.	Pěstitecké celky trvalých porostů	17	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	23	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	0	0	0	0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30	0	0	0	0



bu

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	193 245	0	193 245	110 095
C.I.	Zásoby	32	171 635	0	171 635	91 329
C.I.1.	Materiál	33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34	171 635	0	171 635	91 329
3.	Výrobky	35	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36	0	0	0	0
5.	Zboží	37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	38	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	39	0	0	0	1 866
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
2.	Pohledávky -ovládající a řídicí osoba	41	0	0	0	1 866
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	46	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka	47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	48	8 012	0	8 012	3 677
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	7 590	0	7 590	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	54	0	0	0	3 677
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	422	0	422	0
8.	Dohadné účty aktivní	56	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	57	0	0	0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	13 599	0	13 599	13 224
C.IV.1.	Peníze	59	21	0	21	10
2.	Účty v bankách	60	13 578	0	13 578	13 213
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	63	85	0	85	30
D.I.1.	Náklady příštích období	64	85	0	85	30
2.	Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	66	0	0	0	0



Handwritten signature or mark.

Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	67	472 684	398 506
A.	Vlastní kapitál	68	159 439	142 730
A.I.	Základní kapitál	69	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	70	2 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	71	0	0
3.	Změny základního kapitálu	72	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	73	141 000	141 000
A.II.1.	Emisní ážio	74	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	75	141 000	141 000
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	77	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	78	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	79	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	80	0	0
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	81	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	82	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	83	-270	-215
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	84	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	85	-270	-215
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	86	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	87	16 710	-55
B.	Cizí zdroje	88	313 170	255 733
B.I.	Rezervy	89	0	0
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	90	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	91	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu	92	0	0
4.	Ostatní rezervy	93	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	94	264 508	212 965
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	95	0	0
2.	Závazky- ovládající a řídicí osoba	96	201 178	189 002
3.	Závazky - podstatný vliv	97	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	98	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	99	63 330	23 963
6.	Vydané dluhopisy	100	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	101	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	102	0	0



by

Označ	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
9.	Jiné závazky	103	0	0
10.	Odložený daňový závazek	104	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	105	48 662	42 769
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	106	38 243	27 559
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	107	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	108	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	110	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	0	1
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	5 139	3
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	0	0
9.	Vydané dluhopisy	114	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	115	9	0
11.	Jiné závazky	116	5 271	15 205
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	117	0	0
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	119	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	120	0	0
C.I.	Časové rozlišení	121	75	43
C.I.1.	Výdaje příštích období	122	75	43
2.	Výnosy příštích období	123	0	0



Sestaveno dne: 25.3.2013

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam: JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

Jakub Sklenka

h

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2012
(v celých tisících Kč)

IČ
28914791

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky
VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště
Vinohradská 1233/22
120 00 Praha 2

IČ: 28914791, DIČ: CZ28914791
Městský soud, oddíl B, vložka 15350
Tel: 222 523 030, Fax: 222 523 031
e-mail: vilychuchle@reflecta.cz
Internet: www.vilychuchle.cz

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	0	0
+	Obchodní marže	3	0	0
II.	Výkony	4	87 299	51 922
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	6 994	0
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	80 305	51 922
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	85 410	42 706
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	102	103
B. 2.	Služby	10	85 307	42 603
+	Přidaná hodnota	11	1 889	9 216
C.	Osobní náklady	12	4	4
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	3	4
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
C. 4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	1 491	43
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	430	19
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	42 813	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	42 813	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	8 832	10
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	8 832	10
2.	Prodány materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	6	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	526	315
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	33 426	8 825



Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	55	54
N.	Nákladové úroky	43	12 834	8 930
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	8	3
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-12 787	-8 878
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	3 930	3
Q. 1.	splatná	50	3 930	3
2.	odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	16 710	-55
XIII.	Mimofádné výnosy	53	0	0
R.	Mimofádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimofádné činnosti	55	0	0
S. 1.	splatná	56	0	0
2.	odložená	57	0	0
*	Mimofádný výsledek hospodaření	58	0	0
T.	Převod podílu hospodaření společníkům	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	60	16 710	-55
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	20 639	-53



Sestaveno dne: 25.3.2013

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

Jakub Sklenka

bu

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2012

Název společnosti: VILY CHUCHLE a.s.
Sídlo: Praha 2, Vinohradská 1233 /22
Právní forma: akciová společnost
IČ: 289 14 791



OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	3
1.2.	ZMĚNY A DOTATKY V OBCHODNÍM REJSTRÁKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	4
2.	ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY.....	5
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	6
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	6
3.2.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	6
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	7
3.4.	DROBNÝ HMOTNÝ MAJETEK	7
3.5.	ZÁSoby	7
3.6.	ÚVĚRY A PŮJČKY	7
3.7.	REZERVY	8
3.8.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	8
3.9.	FINANČNÍ LEASING.....	8
3.10.	DANĚ	8
	<i>Daňové odpisy dlouhodobého majetku</i>	<i>8</i>
	<i>Splatná daň.....</i>	<i>8</i>
	<i>Odložená daň</i>	<i>9</i>
	<i>Splatné daně a závazky z pojistného</i>	<i>9</i>
3.11.	VÝNOSY	9
3.12.	MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY	9
3.13.	ZMĚNY V USPOŘÁDÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ....	10
3.14.	ZÁSTAVNÍ PRÁVA.....	10
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	10
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	10
4.2.	POHLEDÁVKY	11
	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>11</i>
	<i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>11</i>
4.3.	DOHADNÉ ÚČTY AKTIVNÍ	11
4.4.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ.....	11
4.5.	VLASTNÍ KAPITÁL	11
4.6.	ZÁVAZKY	11
	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>11</i>
	<i>Dlouhodobé závazky.....</i>	<i>12</i>
4.7.	DOHADNÉ ÚČTY PASIVNÍ	12
4.8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ.....	12
4.9.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	12
4.10.	VÝNOSY Z HLAVNÍ ČINNOSTI	12
4.11.	ZMĚNA STAVU NEDOKONČENÉ VÝROBY	12
4.12.	SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY	13
4.13.	SLUŽBY.....	13
4.14.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	13
4.15.	DANĚ A POPLATKY.....	14
4.16.	ZŮSTATKOVÁ CENA PRODANÉHO DHM.....	14
4.17.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	14
4.18.	ODPISY.....	14
4.19.	FINANČNÍ NÁKLADY	14
5.	ZAMĚŠTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	16
5.1.	OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚŠTNANCŮ	16
5.2.	PLNĚNÍ V PENĚŽNÍ A NEPENĚŽNÍ FORMĚ ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	16
6.	NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	16
7.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	16

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

(dále jen „společnost“) byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost dne 7.5.2009 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 12.6.2009 do oddílu B, vložka 15350. Společnost byla založena za účelem uskutečnění nemovitostního projektu. Předmětem podnikání společnosti je:

- *Činnosti související s výstavbou nemovitostí za účelem prodeje (OKEČ 70.11)*

Sídlo společnosti je k okamžiku sestavení účetní závěrky na adrese:

Praha, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00

Společnost eviduje základní kapitál ve výši:

2.000.000,00 Kč, splaceno 100%

Akcie: 2 000 000 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč

Účetní závěrka společnosti je sestavena ke dni:

31.12.2012 (účetní období shodné s kalendářním rokem)

Okamžik sestavení účetní závěrky ke dni:

25.3.2013

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář/ Společník	% podíl na základním kapitálu
Fraazd B.V. se sídlem: Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW Nizozemské království, IČ: 522 87 149	43,558%
Ergoapex Limited Se sídlem: Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, IČ: 287355	28,221%
<i>2012/13</i> Ergoapex Limited <i>opraveno dnem 6.5.2013</i> Se sídlem: Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, IČ: 287358	28,221%
Celkem	100%

Společnost byla k rozvahovému dni řízena představenstvem společnosti. Společnost v účetním období neuzavřela žádnou ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku s akcionáři společnosti.

Společnost neeviduje ve svém majetku žádný majetkový podíl na základním kapitálu jiných společností.

Představenstvo společnosti k 31.12.2012:

Představenstvo

JUDr. Jakub Sklenka - předseda

Ing. Miloš Kratochvíl

Mgr. Lukáš Sedlatý

Dozorčí rada

Ing. Michal Horák

Ing. Kateřina Hůrková

Jan Andrus

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Ke dni 14.5.2012 došlo ke změně v obsazení představenstva a dozorčí rady společnosti.

Dále došlo k výmazu jediného společníka společnosti Greenraazd B.V., a to ke dni 14.5.2012 a zároveň ke změně způsobu jednání za společnost takto:

Jménem společnosti jedná představenstvo a to tak, že navenek za něj jedná jménem společnosti předseda představenstva samostatně.

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění vyhlášky č. 472/2003 Sb., č. 397/2005 Sb. a č. 349/2007 Sb., č. 469/2008 Sb., č. 419/2010 Sb., č. 413/2011 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především: zásadu o oceňování majetku historickými cenami s výjimkou některých oblastí, jež jsou popsány v kapitole 3, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách (tzv. „going concern“).

Číselné údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož pořizovací cena přesáhne 40 tis. Kč.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou následně sníženou o oprávký, pokud se nejedná o pozemky.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek) a vklad dlouhodobého hmotného majetku.

Technické zhodnocení staveb zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku. Technické zhodnocení movitých věcí zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 tis. Kč.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku rovnoměrnou či zrychlenou metodou.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka evidovala k rozvahovému dni na účtu pozemky částku 279.145 tis. Kč – nakoupené pozemky, na kterých je průběžně realizován nemovitostní projekt. Tato částka se ponížila za sledované období o 8.832 tis. Kč, a to z důvodu prodeje části pozemku o výměře 15m² parc. číslo 991/130, pozemku 991/424 o výměře 1.668 m², pozemku 991/447 o výměře 296 m², pozemku 991/426 o výměře 1.371 m², pozemku 991/428 o výměře 508 m² a pozemku 991/435 o výměře 512 m² na základě kupních smluv.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2012 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů vyšší než 60 tis. Kč a v ostatních případech vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou následně sníženou o oprávký.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za jednotlivé technické zhodnocení částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován rovnoměrně na základě jeho předpokládané doby životnosti.

Účetní jednotka nevidovala k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2012 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku.

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je při pořízení oceněn pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se pořizovací cena dlouhodobého finančního majetku, který se nepřeceňuje reálnou hodnotou, upravuje na tržní cenu a rozdíl z tohoto ocenění je účtován rozvahově.

Účetní jednotka nevlastní majetkový podíl v žádné společnosti.

3.4. Drobný hmotný majetek

Drobný hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč účtuje společnost na účtu 022 501 a odepisuje ho po dobu tří let.

K 31.12.2012 eviduje společnost na účtu drobného majetku tyto položky:

<i>Reklamní panel</i>	<i>36 tis. Kč</i>
<i>Forexová cedule</i>	<i>4 tis. Kč</i>

Odpis tohoto majetku činí za účetní období 13 tis. Kč.

3.5. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Nakoupené zásoby jsou účtovány přímo do spotřeby na účet nákladů v analytickém členění.

Účetní jednotka neúčtovala v účetním období o nakoupených zásobách.

Zásoby vlastní výroby jsou oceňovány vlastními náklady. Vlastními náklady se rozumí skutečná výše nákladů dle stanovené směrné kalkulace účetní jednotkou.

Účetní jednotka účtovala o zásobách vlastní výroby ve formě nedokončené výroby. K rozvahovému dni činil zůstatek nedokončené výroby 171.635 tis. Kč. Zásoby vlastní výroby – nedokončená výroba byla přitom oceněna na úrovni přímých nákladů, výrobní a správní režie (vč. nákladů na propagaci, provizí, finančních nákladů apod.), a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o malosériovou resp. zakázkovou výrobu s dlouhodobým cyklem přesahujícím 12 měsíců. V účetním období došlo k rozpuštění poměrné části nedokončené výroby z důvodu prodeje vil/stavebních pozemků.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2012 nebyly tvořeny žádné opravné položky k zásobám.

3.6. Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Společnost evidovala k rozvahovému dni na účtech Dlouhodobých bankovních úvěrů a Dlouhodobých závazků tyto zůstatky:

Dlouhodobé závazky za akcionáři z titulu přijatých úvěrů, se splatností 5 let (23.2.2017) a úrokem 12M PRIBOR + 4,83% takto:

- *Fraazd B.V - jistina 82.326 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 53.338 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 53.338 tis. Kč*

3.7. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak zpravidla není jistá částka a datum, k němuž vzniknou.

V roce 2012 společnost netvořila žádné rezervy.

3.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnost neevidovala žádné účetní případy (částky) v cizích měnách.

3.9. Finanční leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Splátka nájemného hrazená předem je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů. Závazky z finančního leasingu s následnou koupí jsou účtovány na účet závazků měsíčně vždy k datu splatnosti splátky uvedenému ve splátkovém kalendáři.

Společnost neeviduje v podrozvahové evidenci žádný majetek formou finančního leasingu.

3.10. Daně

Daňové odpisy dlouhodobého majetku

Společnost po část účetního období uplatňovala daňové odpisy panelové komunikace v rámci výstavby nemovitostního projektu za účelem průjezdu staveništní dopravy na pozemcích č. 665 a 664 v k.ú. Lochkov ve výši 7 tis.Kč. Tato komunikace byla v průběhu období vyřazena z důvodu výstavby nové asfaltové komunikace.

Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku, pokud je dosažen. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k datu účetní závěrky.

Účetní jednotka vykázala za účetní období účetní zisk ve výši 16.710 tis. Kč. Pro účely daňového přiznání účetní jednotka vykázala základ daně 20.684 tis. Kč. Společnosti vznikla za účetní období daňová povinnost 3.930 tis. Kč.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výší aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a je také zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

Účetní jednotka neúčtovala v účetním období o odložené dani.

Splatné daně a závazky z pojistného

Společnost vede k 31.12.2012 závazek za zdravotní pojišťovnou a finančním úřadem pro hl.m.p. týkající se zálohové daně ze závislé činnosti ve výši 1 tis. Kč zaplacený dne 16.1.2013. Dále pak závazek z titulu DPH za období 12/2012 ve výši 1.287 tis. Kč, který byl zaplacen dne 25.1.2013.

3.11. Výnosy

Na základě uzavřených kupních smluv a zápisů v KN dosáhla účetní jednotka v účetním období tržeb za vlastní výrobky a služby ve výši 6.994 tis. Kč, kterými jsou výstavba nemovitostí – rodinných vil za účelem prodeje. Účetní jednotka účtovala o změně stavu zásob vlastní činnosti ve výši 80.305 tis. Kč. Účetní jednotka dosáhla výnosů z prodeje DHM (pozemků) ve výši 42.813 tis. Kč. Inkasovala také zálohy od klientů – budoucích kupujících, a to na základě uzavřených rezervačních smluv a smluv o budoucích kupních smlouvách předcházejících kupním smlouvám.

3.12. Mimořádné náklady a mimořádné výnosy

Tyto položky obsahují výnosy/náklady z operací zcela mimořádných vzhledem k běžné činnosti účetní jednotky, jakož i výnosy/náklady z mimořádných událostí nahodile se vyskytujících.

Účetní jednotce nevznikly v průběhu účetního období žádné mimořádné náklady ani výnosy.

3.13. Změny v uspořádání položek rozvahy oproti předcházejícímu účetnímu období
Nedošlo k žádným změnám v uspořádání položek rozvahy oproti minulému období.

3.14. Zástavní práva

K pozemku pod par. Číslem 991/423,991/446 a 991/422 zřídila účetní jednotka jako zástavce zástavní právo smluvní ve prospěch budoucích kupujících předmětných pozemků, ke krytí budoucích pohledávek zástavních věřitelů ve výši 50 mil. Kč

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

4.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2012
Pozemky	287 977	279 145
Stavby	396	0
SMV	40	275
Celkem	288 413	279 420

Oprávký

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2012
K pozemkům	0	0
Ke stavbám	6	0
K SMV	26	65
Celkem	32	65

Zůstatková hodnota

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2012
Pozemky	287 977	279 145
Stavby	391	0
SMV	13	209
Celkem	288 381	279 354

4.2. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

Účetní jednotka neevidovala k rozvahovému dni žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto krátkodobé pohledávky:

- *Pohledávky za klienty ve výši 7.590 tis. Kč*
- *Daňové pohledávky ve výši 0 tis. Kč*
- *Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 422 tis. Kč*
- *Jiné pohledávky ve výši 0 tis. Kč*

4.3. Dohadné účty aktivní

Tato položka je tvořena odhadovanými příjmy příštích období, které se výnosově vztahují do předmětného účetního období. Účetní jednotka k rozvahovému dni nezná jejich přesnou výši. Jedná se o krátkodobé Dohadné účty aktivní.

Účetní jednotka neúčtovala na účtech Dohadné účty aktivní k rozvahovému dni.

4.4. Časové rozlišení aktivní

Přechodné účty aktiv se týkají časově rozlišených Nákladů příštích období a Příjmů příštích období.

Příjmy příštích období znamenají nevyfakturované služby v předmětném účetním období. Náklady příštích období představují provozní náklady vyfakturované v předmětném účetním období a další náklady, které se věcně a časově vztahují k výnosům v příštích účetních obdobích.

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala na účtu nákladů příštích období položky týkající se architektonické studie ve výši 85 tis. Kč.

4.5. Vlastní kapitál

Výsledek hospodaření – účetní zisk za rok 2012 ve výši 16.710 tis. Kč bude na základě rozhodnutí valné hromady rozdělen akcionářům nebo zadržen ve prospěch účtu 428 – zisky minulých let.

Vlastní kapitál byl k rozvahovému dni ve výši 159.439 tis. Kč.
(z toho ostatní kapitálové fondy 141.000 tis. Kč)

4.6. Závazky

Krátkodobé závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

- *Závazky z obchodních vztahů ve výši 38.243 tis. Kč*
- *Stát – daňové závazky (DPH, DPP) ve výši 5.139 tis. Kč*
- *přijata krátkodobá půjčka (úrok 4% resp. 7,6% p.a., splatnosti 30.6.2013) ve výši 5.268 tis. Kč*
- *jiné závazky ve výši 3 tis. Kč*

<i>Závazky po lhůtě splatnosti od 90 do 179 dnů</i>	<i>1.582 tis. Kč</i>
<i>Závazky po lhůtě splatnosti od 180 do 364 dnů</i>	<i>5.192 tis. Kč</i>
<i>Závazky po lhůtě splatnosti nad 365 dnů</i>	<i>9.080 tis. Kč</i>

Závazky týkající se smluvního zádržného

9.321 tis. Kč

Dlouhodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto dlouhodobé závazky:

- Závazky za akcionáři společnosti ve výši 189.002 tis. Kč v podobě poskytnutých úvěrů, se splatností 5 let (23.2.2017) za účelem zejména úhrady kupní ceny pozemků v k.ú. Velká Chuchle a dalších investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu. Úroková sazba z poskytnutého úvěru činí 12M PRIBOR + 4,83% p.a.
- Účetní jednotka eviduje na účtech 475 – dlouhodobé přijaté zálohy zálohy od klientů na budoucí kupní ceny rodinných vil/stavebních pozemků ve výši 63.330 tis. Kč

4.7. Dohadné účty pasivní

Tato položka je tvořena odhadovanými výdaji příštích období, které se nákladově vztahují do předmětného účetního období. Účetní jednotka k rozvahovému dni nezná jejich přesnou výši.

V účetním období účetní jednotka účtovala o dohadných položkách pasivních z titulu nevyúčtované spotřeby elektřiny ve vzorové vile D.140 ve výši 9 tis. Kč.

4.8. Časové rozlišení pasivní

Tato položka je tvořena výdaji příštích období – nevyfakturovanými službami ve výši 75 tis. Kč vztahující se časově do účetního období.

4.9. Bankovní úvěry

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné bankovní úvěry.

4.10. Výnosy z hlavní činnosti

Účetní jednotka dosáhla prvních výnosů z hlavní činnosti.

- Tržby za vlastní výrobky a služby ve výši 6.994 tis. Kč
- Změna stavu NV ve výši 80.305 tis. Kč
- Tržby z prodeje DHM (pozemky) ve výši 42.813 tis. Kč

4.11. Změna stavu nedokončené výroby

Účetní jednotka v roce 2012 evidovala na účtech nedokončené výroby:

<i>marketingové služby obecné</i>	<i>3 555 tis. Kč</i>
<i>marketingové služby IV. Etapa</i>	<i>132 tis. Kč</i>
<i>poradenské služby obecné</i>	<i>1 872 tis. Kč</i>
<i>poradenské služby I. Etapa</i>	<i>10 tis. Kč</i>
<i>poradenské služby IV. Etapa</i>	<i>18 tis. Kč</i>
<i>technický dozor investora</i>	<i>1 612 tis. Kč</i>
<i>provize</i>	<i>1 786 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty obecné</i>	<i>2 251 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty I. Etapa</i>	<i>4 273 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty II. Etapa</i>	<i>3 534 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty III. etapa</i>	<i>3 179 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty IV. Etapa</i>	<i>3 874 tis. Kč</i>

<i>náklady na průzkumy obecné</i>	661 tis. Kč
<i>náklady na průzkumy III. etapa</i>	3 tis. Kč
<i>náklady na průzkumy IV. etapa</i>	14 tis. Kč
<i>stavební náklady obecné</i>	876 tis. Kč
<i>stavební náklady I. Etapa</i>	4 823 tis. Kč
<i>stavební náklady II. etapa</i>	12 047 tis. Kč
<i>stavební náklady III. etapa</i>	2 318 tis. Kč
<i>stavební náklady IV. Etapa</i>	68 622 tis. Kč
<i>náklady na development obecné</i>	17 170 tis. Kč
<i>úroky z úvěru</i>	37 949 tis. Kč
<i>ostatní náklady obecné</i>	748 tis. Kč
<i>ostatní náklady I. Etapa</i>	32 tis. Kč
<i>náklady na propoj Lochkov</i>	275 tis. Kč

4.12. Spotřebované nákupy

Náklad	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2012
Spotřeba kanc. a rež. materiálu	1	8
Vybavení vzorové vily D.140	0	42
Propagační materiál, letáky apod.	103	42
Elektrická energie	0	9
Spotřeba celkem	104	102

4.13. Služby

Náklad	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2012
Opravy a udržování majetku	6	6
Náklady na reprezentaci	0	2
Právní poradenství, ostatní poradenství	79	24
Poštovní, kurýrní služby, překlady	39	28
Úklid	0	5
IT služby, hosting	55	32
Realitní provize	289	2 622
Nájemné	296	224
Stavební management	712	877
Služby architektů, projekční práce	6 838	1 662
Geodetické služby, průzkumy	81	282
Ekonomické, účetní, daňové poradenství	567	568
Stavební práce	26 137	71 672
Reklamní služby, propagace, marketing	2 331	256
Developerské odměny	5 135	5 152
Ostatní služby	36	1 895
Služby celkem	42 602	85 307

4.14. Osobní náklady

Náklad	(údaje v tis. Kč)	
	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2012
Odměny členům stat. orgánů	4	3

Osobní náklady celkem	4	3
------------------------------	----------	----------

4.15. Daně a poplatky

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2012
Daň z nemovitostí	10	199
Daň z převodu nemovitostí	0	1 284
Ostatní daně a poplatky	33	8
Daně a poplatky celkem	43	1 491

4.16. Zůstatková cena prodaného DHM

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2012
Zůst. Cena prodaného DHM	10	8 832
Celkem	10	8 832

4.17. Ostatní provozní náklady

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2012
Nenárokové DPH na vstupu	315	526
Ostatní provozní náklady celkem	315	526

4.18. Odpisy

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2012
Odpisy drobného majetku	13	13
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	6	36
Zůstatková cena zlikvidovaného majetku	0	381
Odpisy celkem	19	430

4.19. Finanční náklady

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2012
Úroky z úvěru	8 930	12 834

Příloha k účetní závěrce za rok 2012

Bankovní poplatky	3	8
<u>Finanční náklady celkem</u>	<u>8 933</u>	<u>12 842</u>

5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY

5.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců

Společnost byla založena jako projektová společnost za konkrétním účelem realizace nemovitostního projektu a nemá žádné zaměstnance.

5.2. Plnění v peněžní a nepeněžní formě členům statutárního orgánu

Na základě Smlouvy o výkonu funkce byla některým členů statutárního a dozorčího orgánu přiznána peněžitá odměna za rok 2012 v částce 1 tis. Kč brutto. Tato odměna byla vyplacena dle uzavřené smlouvy.

Osobní náklady činily 4 tis. Kč.

6. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Společnost eviduje tyto náklady za služby auditorské společnosti:

- povinný audit účetní závěrky ve výši 15 tis. Kč,
- jiné ověřovací služby ve výši 0 tis. Kč,
- daňové poradenství ve výši 0 tis. Kč,
- jiné neauditorské služby ve výši 0 tis. Kč

7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Podpis statutárního orgánu:

funkce: *předseda představenstva*

jméno: *JUDr. Jakub Sklenka*

podpis: 



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

sestavené k 31. prosinci 2012

účetní jednotkou

VILY CHUCHLE a.s.

Ověřovatel: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.
Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252

V Praze, dne 25. března 2013

Výtisk č. 1

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

VILY CHUCHLE a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 28914791

Sídlo: Vinohradská 1233/22, Praha 2, PSČ 120 00

Ověřované období:

1. ledna 2012 až 31. prosince 2012

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení ověřované společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4 – Braník

IČ 251 26 369

Městský soud v Praze, C 116054

oprávnění KA ČR č. 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, oprávnění KA ČR č. 1401

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VILY CHUCHLE a.s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2012, výkazu zisku a ztráty za období 1. ledna 2012 až 31. prosince 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti VILY CHUCHLE a.s. jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti VILY CHUCHLE a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora a rozsah auditu

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Předmětem této auditorské zprávy není ověření souladu Výroční zprávy společnosti s účetní závěrkou sestavenou k 31. prosinci 2012 ani ověření věcné správnosti údajů uvedených ve Zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami. Tyto dokumenty podléhají samostatnému auditorskému ověření.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VILY CHUCHLE a.s. k 31. prosinci 2012 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 1. ledna 2012 až 31. prosince 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 25. března 2013

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252



Ing. Jiří Hofman

odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 1401



Přílohy: 1x Rozvaha k 31. prosinci 2012
1x Výkaz zisku a ztráty za období 1. ledna 2012 až 31. prosince 2012
1x Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2012



Zpráva nezávislého auditora

o ověření

výroční zprávy

účetní jednotky

VILY CHUCHLE a.s.

sestavené k 31. prosinci 2012

**Ověřovatel: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.
Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252**

V Praze, dne 25. března 2013

Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy účetní jednotky VILY CHUCHLE a.s.

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

VILY CHUCHLE a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 28914791

Sídlo: Vinohradská 1233/22, Praha 2, 120 00

Ověřované období:

1. ledna 2012 až 31. prosince 2012

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4 – Braník

IČ 251 26 369

Městský soud v Praze, C 116054

oprávnění KA ČR č. 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, oprávnění KA ČR č. 1401

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti VILY CHUCHLE a.s. zpracované za období 1. ledna 2012 až 31. prosince 2012 s účetní závěrkou sestavenou k 31. prosinci 2012, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědné vedení společnosti. Za úplnost a správnost Výroční zprávy odpovídá vedení společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti VILY CHUCHLE a.s. za období 1. ledna 2012 až 31. prosince 2012 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Součástí ověření byla i prověrka věcné správnosti údajů uvedených ve Zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami, která je zpracovaná v souladu s ustanovením §66a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Za úplnost a správnost zprávy o vztazích mezi propojenými osobami odpovídá statutární orgán společnosti. Naší odpovědností bylo ověřit věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy vztahujícími se k prověrce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti VILY CHUCHLE a.s. zpracované k 31. prosinci 2012.

V Praze, dne 25. března 2013

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252

Ing. Jiří Hofman
odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 1401

