

VILY CHUCHLE a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2013



se sídlem

Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 00

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

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'h' or 'm', located in the bottom right corner of the page.

Obsah

1 Úvod	3
1.1 Z historie	3
1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu	5
1.3 Smluvní partneři	6
1.4 Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje	6
1.5 Aktivita 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 2014	7
1.9 Organizační složky v zahraničí	7
1.10 Významné události po rozvahovém dni	7
2 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou	8
2.1 Základní údaje o členech podnikatelského seskupení	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 nebo mezi osobami ovládanými	10
2.3 Další jednání učiněná na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob	11
2.4 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení	11
2.5 Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a případné posouzení jejího vyrovnání	12
2.6 Závěr	12
3 Účetní závěrka	12
4 Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky	12
5 Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy	12

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 vlastníkůům. Podíl na Společnosti odpovídající 43,558% odkoupila společnost Chorus Independent Solutions Holland B.V. (předchozí název 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*
- *personální změna v orgánech společnosti – 04/2012*
- *změna v akcionářské struktuře společnosti – 05/2012*

1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu

V roce 2013 Společnost prakticky dokončila výstavbu vil ve 4. etapě a započala s výstavbou vil ve 3. etapě. Nad to zbudovala příslušnou příjezdovou komunikaci k vilám a související infrastrukturu v podobě inženýrských sítí, uliční osvětlení atd vč. hrubých terénních úprav v celém areálu. Dále Společnost zadala k výstavbě dokončení komunikace v 1. a 2. etapě vč. chybějících inženýrských sítí. V rámci 4. etapy se podařilo dokončit, zkolaudovat a uzavřít kupní smlouvy na vily D.041 a D.020, které byly následně předány klientům. Společnost také prodala nedokončenou vilu D.090 a stavební pozemky D.111 a D.121. Za účelem prodeje vzorové vily D.140 byla uzavřena s klientem smlouva budoucí kupní. Kupní smlouva bude uzavřena v průběhu roku 2014. Zbývající vily 4. etapy, které neměly svého klienta ke konci roku 2013, byly dokončeny pouze do tzv. vizuálního vnějšího minima, což by mělo udržet dostatečnou flexibilitu dispozičního uspořádání ke splnění individuálních představ klientů a zároveň atraktivní vzezření z exteriéru. Podobnou strategii dokončenosti výstavby do fáze vizuálního minima bude vedení společnosti prosazovat i v rámci výstavby 3. etapy. Eliminuje tím tak riziko dispozičních úprav na žádost budoucích klientů a zároveň dosáhne úspory a pozitivnějšího vývoje cash flow Společnosti. Součástí výnosů byl také prodej pozemku ve 3. etapě C.111 a také prodej zhruba jedné poloviny (více jak 7.000 m²) pozemků ve 2. etapě.

Cílem vedení Společnosti v roce 2014 bude ve vztahu ke klientům snaha o další prodej dokončených/rozestavěných vil ve 3. etapě a dále pak také prodej stavebních pozemků klientům, kteří preferují vlastní výstavbu dle individuálního projektu.

Cílem vedení Společnosti v roce 2014 bude ve vztahu k orgánům státní správy: prodej propojovací komunikace „Lochkov“ na pražský okruh HMP, prodej příjezdových (obslužných) komunikací městské části Velká Chuchle a prodej pozemků pod vodárnou, které nemají žádné tržní využití. O obslužné komunikace bychom se jako vlastníci navíc museli starat a dbát o jejich údržbu (odklizení sněhu během zimních měsíců apod.).

Vedení Společnosti konstatuje, že v roce 2014 negativně ovlivňuje prodeje pozemků novela zákona o dani z přidané hodnoty, kdy nově DPH podléhá také převod pozemku nikoliv pouze převod stavby RD.

Z pohledu řízení peněžních toků bude klíčové udržet stávající úroveň příjmů, aby bylo možné bez prodlení hradit závazky za generálním dodavatelem stavby, což zajistí plynulost výstavby. K tomu je třeba poznamenat, že Společnost dluží developerovi projektu k rozvahovému dni zhruba 18.5 mil. Kč z titulu komplexního řízení projektu. Dle možností Společnost umožňuje tento vysoký dluh. Za generálním dodavatelem pak eviduje Společnost závazek ve výši cca 15 mil. Kč, který byl smluvně dohodnut jako zádržné

z každé dílčí faktury. Toto zádržné resp. jeho příslušná část je splatné ve vazbě na dokončování dílčích částí výstavby.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2013 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 a společnost REFLECTA Development a.s. jako developera projektu.

Na druhé straně měla významné odběratele (fyzické osoby/právnícké osoby - klienty), kteří uzavřeli se Společností kupní resp. budoucí smlouvy kupní na vilu resp. pozemek. V průběhu roku 2013 se podařilo uzavřít kupní smlouvy a prodat 10 stavebních pozemků ve 2. etapě, 2 stavební pozemky ve 4. etapě a 2 stavební pozemky ve 3. etapě. Společnost prodala 2 dokončené vily a 1 nedokončenou vilu ve 4. Etapě. Společnost uzavřela smlouvy budoucí kupní na vzorovou vilu D.140 a v příštím roce dokončenou vilu C.220. Společnost tak zinkasovala dohodnuté kupní ceny či jejich doplatky po započtení přijatých záloh v průběhu výstavby a další průběžné zálohy od klientů, s kterými uzavřela smlouvy budoucí kupní.

1.4 Aktivita 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 Aktivita v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v průběhu roku 2013 žádné zaměstnance. Řízení Společnosti vykonávalo plně 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. Naopak kultivuje a revitalizuje související pozemky kolem stavebních pozemků, na kterých probíhá výstavba.

1.7 Uvedení produktu na trh

V roce 2013 pokračovala Společnost v prodeji ať už dokončených nebo rozestavěných vil a v prodeji stavebních pozemků. Vedení Společnosti bude pokračovat v tomto trendu i v roce 2014. Ve světle již uplynulých několika měsíců v roce 2014 vedení Společnosti konstatuje, že s největší pravděpodobností nedosáhne na podobné výnosy jako v roce

2013, kdy byli klienti v podstatě přinuceni k rychlému rozhodnutí o koupi nemovitostí z důvodů výše zmiňovaných daňových změn. Navzdory tedy svému původnímu plánu prodala jako v předchozím roce několika zájemcům pouze zasítované stavební pozemky, kde zpočátku počítala s prodejem vč. zkolaudovaných vil. V reakci na nízkou poptávku byl snížen stavební standard budovaných vil ve 3. etapě. Vedení Společnosti proto věří, že díky této úspoře a potažmo nižší prodejní ceně osloví větší okruh klientů, kteří dosáhnou na nižší cenovou úroveň. Negativním faktorem, jak už bylo zmíněno, bude povinné zdaňování pozemků s připočtením DPH. Na základě dosavadního vývoje je pravděpodobné, že Společnost nebude moci promítnout tento nárůst DPH do konečné ceny pozemků a bude nucena krátit do určité části svůj vlastní zisk a nárůst DPH klientům takto kompenzovat.

1.8 Podnikatelský záměr na rok 2014

Podnikatelským záměrem pro rok 2014 je téměř kompletní dostavba vil ve 3. etapě alespoň do vizuálního minima. Tento rozsah výstavby spolu s dostavbou obslužných komunikací v 1. a 2. etapě je i předmětem smlouvy o dílo s generálním dodavatelem. V tuto chvíli vedení Společnosti tedy neplánuje výstavbu vil v 1. a 2. etapě, ale pouze prodej stavebních zasítovaných pozemků, které budou ihned připraveny pro individuální výstavbu.

1.9 Organizační složky v zahraničí

Společnost neměla v roce 2013 v zahraničí žádnou organizační složku.

1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, došlo ke změně sídla společnosti nově na adresu Praha 2 – Vinohrady, Římská 103/12, PSČ 120 00.

V Praze
30. května 2014


JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

2 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Zpráva byla vyhotovená statutárním orgánem Společnosti jako ovládanou osobou, a to za účetní období od 1.1.2013 do 31.12.2013.

2.1 Základní údaje o členech podnikatelského seskupení

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	Římská 103/12, Praha 2 - Vinohrady, 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: Chorus Independent Solutions Holland B.V., akcionáři společnosti Chorus Independent Solutions Holland B.V. Ergoapex Limited, akcionáři společnosti Ergoapex Limited Rugosa Limited, akcionáři společnosti Rugosa Limited
Vztah k ovládajícím osobám	dceřiná společnost
Způsob ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě
Úloha v rámci seskupení	Ovládaná osoba vykonává samostatně svou podnikatelskou činnost, tj. residenční výstavbu rodinných vil za účelem prodeje klientům. V rámci podnikatelského seskupení neplní ovládaná osoba žádnou roli prostředníka. Ovládání ovládané osoby ovládajícími osobami je vykonáváno prostřednictvím účasti a hlasování ovládajících osob na valné hromadě.

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	Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve 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 – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

Společnost	Ergoapex Limited
Sídlo/bydliště	Limassol, Karaïskaki 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 – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

Společnost	Rugosa Limited
Sídlo/bydliště	Limassol, Karaïskaki 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 – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

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	Římská 103/12, 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 společnosti: Chorus Independent Solutions Holland B.V., společníky společnosti Chorus Independent Solutions Holland 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 – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími nebo mezi osobami ovládanými

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

Název	Uzavřena	Splatná	Obsah smluvního vztahu	Ovládaná osoba jako	Odměna ve výši	Újma ovládané osoby
Set-off agreement (Smlouva o zápočtu) se společností Ergoapex Limited	2.5.2013	2.5.2013	Zápočet závazku z titulu povinnosti vrátit část příplatku mimo základní kapitál ve prospěch akcionáře proti pohledávce z titulu příslibu poskytnutí půjčky ze strany akcionáře ve výši 21.166 tis. Kč	věřitel/dlužník	-	Nevznikla žádná újma
Set-off agreement (Smlouva o zápočtu) se společností Rugosa Limited	2.5.2013	2.5.2013	Zápočet závazku z titulu povinnosti vrátit část příplatku mimo základní kapitál ve prospěch akcionáře proti pohledávce z titulu příslibu poskytnutí půjčky ze strany akcionáře ve výši 21.166 tis. Kč	věřitel/dlužník	-	Nevznikla žádná újma
Set-off agreement (Smlouva o zápočtu) se společností Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.)	2.5.2013	2.5.2013	Zápočet závazku z titulu povinnosti vrátit část příplatku mimo základní kapitál ve prospěch akcionáře proti pohledávce z titulu příslibu poskytnutí půjčky ze strany akcionáře ve výši 32.669 tis. Kč	věřitel/dlužník	-	Nevznikla žádná újma
Loan agreement (Smlouva o úvěru) se společností Ergoapex Limited	2.5.2013	2.5.2018	Smlouva o poskytnutí dlouhodobého úvěru za účelem financování projektu ve výši 21.166 tis. Kč	dlužník	12M PRIBOR + 4,83% p.a.	Nevznikla žádná újma
Loan agreement (Smlouva o úvěru) se společností Rugosa Limited	2.5.2013	2.5.2018	Smlouva o poskytnutí dlouhodobého úvěru za účelem financování projektu ve výši 21.166 tis. Kč	dlužník	12M PRIBOR + 4,83% p.a.	Nevznikla žádná újma
Loan agreement (Smlouva o úvěru) se společností Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.)	2.5.2013	2.5.2018	Smlouva o poskytnutí dlouhodobého úvěru za účelem financování projektu ve výši 32.669 tis. Kč	dlužník	12M PRIBOR + 4,83% p.a.	Nevznikla žádná újma

Loan agreement (Smlouva o úvěru) se společností Ergoapex Limited	19.6.2013	30.11.2013	Smlouva o poskytnutí krátkodobého úvěru za účelem financování projektu ve výši 8.466 tis. Kč	dlužník	12M PRIBOR + 4,83% p.a.	Nevznikla žádná újma
Loan agreement (Smlouva o úvěru) se společností Rugosa Limited	19.6.2013	30.11.2013	Smlouva o poskytnutí krátkodobého úvěru za účelem financování projektu ve výši 8.466 tis. Kč	dlužník	12M PRIBOR + 4,83% p.a.	Nevznikla žádná újma
Loan agreement (Smlouva o úvěru) se společností Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.)	19.6.2013	30.11.2013	Smlouva o poskytnutí krátkodobého úvěru za účelem financování projektu ve výši 13.067 tis. Kč	dlužník	12M PRIBOR + 4,83% p.a.	Nevznikla žádná újma
Amendment No. 1 to Loan agreement (Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru) se společností Ergoapex Limited	6.11.2013	30.6.2014	Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru	dlužník	-	Nevznikla žádná újma
Amendment No. 1 to Loan agreement (Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru) se společností Rugosa Limited	6.11.2013	30.6.2014	Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru	dlužník	-	Nevznikla žádná újma
Amendment No. 1 to Loan agreement (Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru) se společností Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.)	30.11.2013	30.6.2014	Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru	dlužník	-	Nevznikla žádná újma

2.3 Další jednání učiněná na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

Na základě rozhodnutí řádné valné hromady, která se konala dne 2. května 2013, bylo akcionáři jednomyslně rozhodnuto o vrácení části příplatku mimo základní kapitál v celkové výši 75.000.000 Kč ve prospěch akcionářů dle výše jejich podílu na společnosti.

2.4 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení

Ve smyslu § 82 odst. 4 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích statutární orgán společnosti ovládané osoby konstatuje, že ze vztahů uvedených výše s ovládajícími

osobami plynou zejména výhody, a to zejména ekonomické výhody. Společnost může v případě nedostatku peněžních prostředků požádat akcionáře o nutnou finanční podporu.

2.5 Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a případné posouzení jejího vyrovnání

V posledním účetním období nevznikla ovládané osobě žádná újma ve smyslu ustanovení § 71 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2.6 Závěr

Zpráva byla zpracována statutárním orgánem společnosti v souladu s § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Údaje obsažené ve zprávě 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 30.3.2014



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 31.12.2013
(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

Římská 103/12
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	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	551 736	-118	551 618	472 684
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	250 154	-118	250 036	279 354
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	250 154	-118	250 036	279 354
B.II.1.	Pozemky	14	249 879	0	249 879	279 145
2.	Stavby	15	0	0	0	0
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	275	-118	157	209
4.	Pěstičské 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

Označ	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	301 497	0	301 497	193 245
C.I.	Zásoby	32	203 774	0	203 774	171 635
C.I.1.	Materiál	33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34	203 774	0	203 774	171 635
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	0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
2.	Pohledávky -ovládající a řídící osoba	41	0	0	0	0
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	93 292	0	93 292	8 012
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	92 845	0	92 845	7 590
2.	Pohledávky - ovládající a řídící 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	0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	47	0	47	422
8.	Dohadné účty aktivní	56	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	57	400	0	400	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	4 431	0	4 431	13 599
C.IV.1.	Peníze	59	41	0	41	21
2.	Účty v bankách	60	4 389	0	4 389	13 578
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	0
4.	Pofizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	63	85	0	85	85
D.I.1.	Náklady příštích období	64	85	0	85	85
2.	Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	66	0	0	0	0

Označ	P A S I V A	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	b			
	PASIVA CELKEM	67	551 618	472 684
A.	Vlastní kapitál	68	134 468	159 439
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	66 000	141 000
A.II.1.	Emisní ážio	74	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	75	66 000	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	200	0
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	81	200	0
2.	Statutární a ostatní fondy	82	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	83	16 239	-270
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	84	16 239	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	85	0	-270
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	86	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	87	50 028	16 710
B.	Cizí zdroje	88	414 914	313 170
B. I.	Rezervy	89	5 168	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	5 168	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	94	309 485	264 508
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	95	0	0
2.	Závazky- ovládající a řídicí osoba	96	290 399	201 178
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	19 087	63 330
6.	Vydané dluhopisy	100	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	101	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	102	0	0

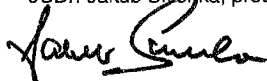
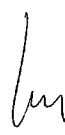
Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
9.	Jiné závazky	103	0	0
10.	Odložený daňový závazek	104	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	105	100 261	48 662
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	106	50 862	38 243
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	107	30 897	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	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	12 854	5 139
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	0	0
9.	Vydané dluhopisy	114	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	115	0	9
11.	Jiné závazky	116	5 648	5 271
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	2 236	75
C.I.1.	Výdaje příštích období	122	2 236	75
2.	Výnosy příštích období	123	0	0

Sestaveno dne: 30.5.2014

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2013

(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

Římská 103/12
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	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
II.	Tržby za prodej zboží	1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	0	0
+	Obchodní marže	3	0	0
II.	Výkony	4	93 033	87 299
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	60 893	6 994
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	32 140	80 305
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	96 360	85 410
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	126	102
B. 2.	Služby	10	96 234	85 307
+	Přidaná hodnota	11	-3 327	1 889
C.	Osobní náklady	12	0	4
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	3
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
C. 4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	598	1 491
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	52	430
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	116 474	42 813
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	116 474	42 813
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	29 266	8 832
F 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	29 266	8 832
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	5 168	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	2 090	6
H.	Ostatní provozní náklady	27	1 695	526
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	78 458	33 426

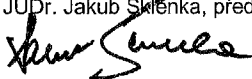
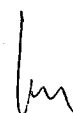
Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách 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	22	55
N.	Nákladové úroky	43	15 498	12 834
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	5	8
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-15 481	-12 787
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	12 948	3 930
Q. 1.	splatná	50	12 948	3 930
2.	odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	50 028	16 710
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55	0	0
S. 1.	splatná	56	0	0
2.	odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	0	0
T.	Převod podílu hospodaření společníkům	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	60	50 028	16 710
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	62 976	20 639

Sestaveno dne: 30.5.2014

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2013

Název společnosti: VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo: Praha 2, Římská 103/12

Právní forma: akciová společnost

IČ: 289 14 791



OBSAH

1.	OBEČNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTRÍKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	4
2.	ÚČETNÍ METODY A OBEČNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY.....	5
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ.....	6
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	6
3.2.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	7
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	7
3.4.	DROBNÝ HMOTNÝ MAJETEK	7
3.5.	ZÁSADY	7
3.6.	ÚVĚRY A PŮJČKY	8
3.7.	REZERVY	9
3.8.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	9
3.9.	FINANČNÍ LEASING.....	9
3.10.	DANĚ	9
	<i>Daňové odpisy dlouhodobého majetku</i>	<i>9</i>
	<i>Splatná daň.....</i>	<i>9</i>
	<i>Odložená daň</i>	<i>10</i>
	<i>Splatné daně a závazky z pojistného</i>	<i>10</i>
3.11.	VÝNOSY	10
3.12.	MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY	10
3.13.	ZMĚNY V USPOŘÁDÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ....	10
3.14.	ZÁSTAVNÍ PRÁVA.....	11
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	11
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	11
4.2.	POHLEDÁVKY	12
	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>12</i>
	<i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>12</i>
4.3.	DOHADNÉ ÚČTY AKTIVNÍ	12
4.4.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ.....	12
4.5.	VLASTNÍ KAPITÁL	12
4.6.	ZÁVAZKY	12
	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>12</i>
	<i>Dlouhodobé závazky.....</i>	<i>13</i>
4.7.	DOHADNÉ ÚČTY PASIVNÍ	13
4.8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ.....	13
4.9.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	13
4.10.	VÝNOSY Z HLAVNÍ ČINNOSTI	13
4.11.	ZMĚNA STAVU NEDOKONČENÉ VÝROBY	13
4.12.	SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY	14
4.13.	SLUŽBY	14
4.14.	OSOBNÍ NÁKLADY	14
4.15.	DANĚ A POPLATKY.....	15
4.16.	ZŮSTATKOVÁ CENA PRODANÉHO DHM.....	15
4.17.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	15
4.18.	ODPISY	15
4.19.	FINANČNÍ NÁKLADY	15
5.	ZAMĚŠTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	17
5.1.	OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚŠTNANCŮ	17
5.2.	PLNĚNÍ V PENĚŽNÍ A NEPENĚŽNÍ FORMĚ ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	17
6.	NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	17
7.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	17

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, Římská 103/12 (dříve 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:

31.12.2013 (účetní období shodné s kalendářním rokem)

Okamžik sestavení účetní závěrky ke dni:

30.5.2014

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
Chorus Independent Solutions Holland 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%
Ergoapex Limited 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 31.12.2013:

Představenstvo

JUDr. Jakub Sklenka - předseda

Ing. Miloš Kratochvíl

Mgr. Lukáš Sedlatý

Dozorčí rada

Ing. Michal Horák

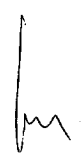
Ing. Kateřina Hůrková

Jan Andrus

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

V průběhu roku 2013 nedošlo ke změnám v Obchodním rejstříku.

*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 oprávek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet oprávek) a vklad dlouhodobého hmotného majetku.

Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku 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 249.879 tis. Kč – nakoupené pozemky, na kterých je průběžně realizován nemovitostní projekt. Tato částka se ponížila za sledované období o 29.266 tis. Kč, a to z důvodu prodeje níže uvedených pozemků (parc. č.) na základě kupních smluv:

Parcelní číslo	Výměra m ²	Označení
991/589	785	B190
991/590	1018	B281
991/591	788	B200
991/592	510	B270
991/593	455	B210
991/594	458	B220
991/595	855	B250
991/596	786	B230
991/597	943	B240
991/17	511	B260
991/416	607	D111
991/417	649	D121
991/446	325	D041
991/423	1343	D041
991/419	185	D090
991/445	585	D090
991/614	1040	C111
991/638	971	C111
991/425	1346	D020
991/552	320	D020

14 480

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2013 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 oprávky.

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 neevidovala k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2013 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 31.12.2013 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>

Výše uvedený drobný majetek byl plně odepsán v předchozích účetních obdobích.

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 203.774 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 2013 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 závazků tyto zůstatky:

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

Splatnost 23.2.2017

- *Chorus Independent Solutions Holland B.V. - jistina 92.593 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 59.990 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 59.990 tis. Kč*

Splatnost 2.5.2018

- *Chorus Independent Solutions Holland B.V. - jistina 33.899 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 21.963 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 21.963 tis. Kč*

Společnost evidovala k rozvahovému dni na účtech krátkodobých závazků tyto zůstatky:

Krátkodobé závazky za akcionáři z titulu přijatých úvěrů, se splatností do 1 roku a úrokem 12M PRIBOR + 4,83% takto:

Splatnost 30.6.2014

- *Chorus Independent Solutions Holland B.V. - jistina 13.458 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 8.719 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 8.719 tis. Kč*

Společnost dále evidovala k rozvahovému dni přijatou půjčku od nebankovního subjektu. Výše závazku vč. úroků činila 5.648 tis. Kč. Tato půjčka byla počátkem roku 2014 splacena v plné výši.

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 2013 společnost tvořila tyto rezervy:

- *Rezerva na budoucí ztráty z titulu poskytnutých obchodních garancí odběratelům ve výši 900 tis. Kč*
- *Rezerva na budoucí závazky z titulu povinností uhradit daň z převodu nemovitostí ve výši 4.268 tis. Kč*

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 uplatňovala celé účetní období rovnoměrné daňové odpisy k pořízenému vnitřnímu vybavení (zejména nábytku) vzorové vily v rámci výstavby nemovitostního projektu.

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 vykazala za účetní období účetní zisk po zdanění ve výši 50.028 tis. Kč. Pro účely daňového přiznání účetní jednotka vykazala základ daně 68.149 tis. Kč. Společnosti vznikla za účetní období daňová povinnost 12.948 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 31.12.2013 závazek za finančním úřadem pro Hl.M.P. z titulu DPH za období 12/2013 ve výši 3.099 tis. Kč, který bude zaplacen v zákonné lhůtě.

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 60.809 tis. Kč, kterými jsou výstavba nemovitostí – rodinných vil za účelem prodeje. Účetní jednotka účtovala o změně stavu zásob vlastní činnosti ve výši 32.140 tis. Kč. Účetní jednotka dosáhla výnosů z prodeje DHM (pozemků) ve výši 116.474 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 991/422 zřídila účetní jednotka jako zástavce zástavní právo smluvní ve prospěch budoucích kupujících předmětných pozemků, ke krytí budoucích pohledávek zástavních věřitelů ve výši 30 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 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Pozemky	249 879	279 145
Stavby	0	0
SMV	275	275
Celkem	250 154	279 420

Oprávky

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
K pozemkům	0	0
Ke stavbám	0	0
K SMV	118	65
Celkem	118	65

Zůstatková hodnota

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Pozemky	249 879	279 145
Stavby	0	0
SMV	157	209
Celkem	250 036	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 z obchodních vztahů ve výši 92.845 tis. Kč*
- *Daňové pohledávky ve výši 0 tis. Kč*
- *Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 47 tis. Kč*
- *Jiné pohledávky ve výši 400 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 2013 ve výši 50.028 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 134.468 tis. Kč.
(z toho ostatní kapitálové fondy 66.000 tis. Kč)

4.6. Závazky

Krátkodobé závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

- *Závazky z obchodních vztahů ve výši 50.862 tis. Kč*
- *Stát – daňové závazky (DPH, DPPO) ve výši 13.100 tis. Kč*
- *přijátá krátkodobá půjčka (úrok 4% resp. 7,6% p.a., splatnosti 30.6.2013) ve výši 5.648 tis. Kč*
- *přijaté krátkodobé půjčky (12M PRIBOR + 4,83% p.a., splatnost 30.6.2014) ve výši 30.897 tis. Kč*
- *jiné závazky ve výši 0 tis. Kč*

Závazky po lhůtě splatnosti od 90 do 179 dnů

1.728 tis. Kč

<i>Závazky po lhůtě splatnosti od 180 do 364 dnů</i>	<i>2.298 tis. Kč</i>
<i>Závazky po lhůtě splatnosti nad 365 dnů</i>	<i>17.819 tis. Kč</i>
<i>Závazky týkající se smluvního zádržného</i>	<i>15.069 tis. Kč</i>

Dlouhodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto dlouhodobé závazky:

- *Závazky za akcionáři společnosti ve výši 290.399 tis. Kč v podobě poskytnutých úvěrů, se splatností 5 let (23.2.2017 a 2.5.2018)) 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 19.087 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 neúčtovala o dohadných položkách pasivních.

4.8. Časové rozlišení pasivní

Tato položka je tvořena výdaji příštích období – nevyfakturovanými službami ve výši 2.236 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 60.809 tis. Kč*
- *Změna stavu NV ve výši 32.140 tis. Kč*
- *Tržby z prodeje DHM (pozemky) ve výši 116.474 tis. Kč*

4.11. Změna stavu nedokončené výroby

Účetní jednotka v roce 2013 evidovala na účtech nedokončené výroby tyto stavy:

<i>marketingové služby obecné</i>	<i>3 475 tis. Kč</i>
<i>marketingové služby IV. Etapa</i>	<i>123 tis. Kč</i>
<i>poradenské služby obecné</i>	<i>1 949 tis. Kč</i>
<i>poradenské služby I. Etapa</i>	<i>10 tis. Kč</i>
<i>poradenské služby IV. Etapa</i>	<i>13 tis. Kč</i>
<i>technický dozor investora</i>	<i>2 125 tis. Kč</i>
<i>provize</i>	<i>1 513 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty obecné</i>	<i>1 822 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty I. Etapa</i>	<i>4 273 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty II. Etapa</i>	<i>2 261 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty III. etapa</i>	<i>2 934 tis. Kč</i>

<i>náklady na architekty IV. Etapa</i>	<i>4 142 tis. Kč</i>
<i>náklady na architekty VII. Etapa</i>	<i>137 tis. Kč</i>
<i>náklady na průzkumy obecné</i>	<i>631 tis. Kč</i>
<i>náklady na průzkumy III. etapa</i>	<i>24 tis. Kč</i>
<i>náklady na průzkumy IV. etapa</i>	<i>10 tis. Kč</i>
<i>stavební náklady obecné</i>	<i>799 tis. Kč</i>
<i>stavební náklady I. Etapa</i>	<i>4 823 tis. Kč</i>
<i>stavební náklady II. etapa</i>	<i>7 731 tis. Kč</i>
<i>stavební náklady III. etapa</i>	<i>28 395 tis. Kč</i>
<i>stavební náklady IV. Etapa</i>	<i>73 297 tis. Kč</i>
<i>náklady na development obecné</i>	<i>16 879 tis. Kč</i>
<i>úroky z úvěru</i>	<i>43 258 tis. Kč</i>
<i>ostatní náklady obecné</i>	<i>2 791 tis. Kč</i>
<i>ostatní náklady I. Etapa</i>	<i>32 tis. Kč</i>
<i>náklady na propoj Lochkov</i>	<i>328 tis. Kč</i>

4.12. Spotřebované nákupy

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Spotřeba kanc. a rež. materiálu	3	8
Vybavení vzorové vily D.140	1	42
Propagační materiál, letáky apod.	54	42
Spotřeba energie	68	9
Spotřeba celkem	126	102

4.13. Služby

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Opravy a udržování majetku	27	6
Náklady na reprezentaci	5	2
Právní poradenství, ostatní poradenství	91	24
Poštovné, kurýrní služby, překlady	17	28
Úklid	8	5
IT služby, hosting	7	32
Realitní provize	5 532	2 622
Nájemné	187	224
Stavební management	987	877
Služby architektů, projekční práce	2 360	1 662
Geodetické služby, průzkumy	148	282
Ekonomické, účetní, daňové poradenství	529	568
Stavební práce	81 918	71 672
Reklamní služby, propagace, marketing	679	256
Developerské odměny	3 684	5 152
Ostatní služby	54	1 895
Služby celkem	96 234	85 307

4.14. Osobní náklady

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
--------	-------------------------	-------------------------

Odměny členům stat. orgánů	0	3
Osobní náklady celkem	0	3

4.15. Daně a poplatky

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Daň z nemovitostí	198	199
Daň z převodu nemovitostí	392	1 284
Ostatní daně a poplatky	8	8
Daně a poplatky celkem	598	1 491

4.16. Zůstatková cena prodaného DHM

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Zůst. Cena prodaného DHM	29 266	8 832
Celkem	29 266	8 832

4.17. Ostatní provozní náklady

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Nenárokové DPH na vstupu	1 695	526
Ostatní provozní náklady celkem	1 695	526

4.18. Odpisy

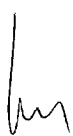
Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
Odpisy drobného majetku	0	13
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	52	36
Zůstatková cena zlikvidovaného majetku	0	381
Odpisy celkem	52	430

4.19. Finanční náklady

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2013	Období do 31.12.2012
--------	-------------------------	-------------------------

Úroky z úvěru	15 498	12 834
Bankovní poplatky	5	8
Finanční náklady celkem	15 503	12 842



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

Během roku 2013 nebyly členům orgánů společnosti vyplaceny žádné peněžité ani naturální odměny.

Osobní náklady činily 0 tis. Kč.

6. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Společnost eviduje tyto náklady za služby auditorské společnosti:

- povinný audit účetní závěrky ve výši 39 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: 