

VILY CHUCHLE a.s.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2014



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

## 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 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  | 10 |
| 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.....  | 11 |
| 2.6   | Závěr.....  | 11 |
| 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 vlastníků. 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.

V lednu 2014 se vedení Společnosti rozhodlo změnit sídlo a přesídlit na adresu Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 00.

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

Po dokončení většiny vil ve IV. etapě do tzv. vizuálního minima tak, aby z exteriéru působily jako dokončené, ale v interiéru disponovaly nejvyšší možnou flexibilitou v roce 2013, pokračovala Společnost v roce 2014 výstavbou vil ve III. etapě včetně komunikace. Vily ve III. etapě byly ve většině případů budovány do úrovně hrubých staveb, což umožnilo Společnosti uspořít finanční prostředky a zvážit další postup při výstavbě. V rámci IV. etapy se podařilo plně dokončit, zkolaudovat a uzavřít kupní smlouvu na vilu D.140, která byla v červenci prodána klientce. Společnost rovněž prodala pozemek B.140 a po několikaletém úsilí úspěšně prodala pozemky 991/7, 991/8 a 991/18 v oblasti mezi II. a I. etapou pod vodárnou. Tyto pozemky neměly žádné tržní využití. Společnost rovněž inkasovala platby za klientské změny na vile C.220, která byla postavena do 100% a bude prodána v roce 2015. Další příjmy Společnost zaznamenala prodejem plynovodního potrubí ve IV. a III. etapě společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s.

Cílem vedení Společnosti v roce 2015 bude ve vztahu ke klientům snaha o další prodej dokončených/rozestavěných vil ve IV. a III. etapě a dále pak také prodej stavebních pozemků klientům, kteří preferují vlastní výstavbu dle individuálního projektu.

Vedení Společnosti konstatuje, že od roku 2014 je prodej pozemků negativně ovlivněn novelou zákona o dani z přidané hodnoty, kdy nově DPH podléhá také převod pozemku a nikoliv pouze převod stavby rodinného domu. To má za následek nárůst ceny pozemků o 21% a podstatné snížení poptávky.

Právě z důvodu pomalejších prodejů ve srovnání s rokem 2013 je nutné v roce 2015 nadále snižovat stavební výdaje a ještě více se soustředit na efektivitu vynaložených finančních prostředků. Z pohledu řízení peněžních toků bude klíčové zajistit dostatečnou úroveň příjmů, aby bylo stále 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 20,9 mil. Kč z titulu komplexního řízení projektu. Dle možností Společnost umořuje tento vysoký dluh. Za generálním dodavatelem pak eviduje Společnost závazek ve výši cca 14,8 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 2014 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 NATAWARDE 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 smlouvy na vilu resp. pozemek. V průběhu roku 2014 se podařilo uzavřít kupní smlouvy a prodat 1 stavební pozemek ve II. a IV. etapě. Zároveň byly prodány Hlavnímu městu Praze 3 výše uvedené parcely.

#### 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 2014 žádné zaměstnance. Řízení Společnosti vykonávalo plně představenstvo společnosti.

#### 1.6 Naše společnost a životní prostředí

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 2014 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 2015. Ve světle již uplynulých několika měsíců v roce 2015 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. Přesto je jisté že výnosy roku 2015 předčí výsledky roku 2014. Společnost navzdory svému původnímu plánu prodávat kompletně dokončené vily jako v roce 2013 nyní často prodává pouze zasíťované stavební pozemky, po kterých je vyšší poptávka než v případě zkolaudovaných vil. Právě v reakci na nízkou poptávku byl snížen stavební standard budovaných vil ve III. 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, je povinné zdaňování pozemků s připočtením DPH. Na základě dosavadního vývoje je patrné, že Společnost nemůže promítnout plně tento nárůst DPH do konečné ceny pozemků a je tedy nucena krátit do určité části svůj vlastní zisk a nárůst DPH klientům takto kompenzovat.

## 1.8 Podnikatelský záměr na rok 2015

Podnikatelským záměrem pro rok 2015 je selektivní dostavba vil ve III. etapě pro ty klienty, kteří o ně projeví zájem, dále kompletní dostavba komunikací ve II. a I. etapě a v neposlední řadě příprava realizace projektu výstavby bytových domů, jehož schválení je předpokládáno v závěru roku 2015.

Společnost bude současně usilovat o maximalizaci prodeje dosud neprodaných vil stejně tak jako stavebních pozemků.

## 1.9 Organizační složky v zahraničí

Společnost neměla v roce 2014 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 k prodeji dvou vil, konkrétně C.220 ve III. etapě a D.071 ve IV. etapě, a prodeji pozemku D.131 ve IV. etapě.

V Praze  
21. května 2015

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 1.1.2014 do 31.12.2014.

### 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:<br>Chorus Independent Solutions Holland B.V., akcionáři společnosti Chorus Independent Solutions Holland B.V.<br>Ergoapex Limited, akcionáři společnosti Ergoapex Limited<br>Rugosa Limited, akcionáři společnosti Rugosa Limited  |
| Vztah k ovládajícím osobám | dceřiná společnost   |
| Způsob ovládaní            | 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. 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, 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 – prostřednictvím hlasování na valné hromadě |

| 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 – 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 společníky:<br>Chorus Independent Solutions Holland B.V., společníky společnosti Chorus Independent Solutions Holland B.V.<br>Ergoapex Limited, společníky společnosti Ergoapex Limited<br>Rugosa Limited, společníky společnosti Rugosa Limited<br>Pinkraazd B.V., společníky společnosti Pinkraazd B.V.<br>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  |
|--|------------|------------|---|---------------------|----------------|----------------------|
| Amendment No. 2 to Loan agreement (Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru) se společností Ergoapex Limited  | 26.6.2014  | 31.12.2014 | Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru | úvěrovaný           | -              | Nevznikla žádná újma |
| Amendment No. 2 to Loan agreement (Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru) se společností Rugosa Limited  | 26.6.2014  | 31.12.2014 | Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru | úvěrovaný           | -              | Nevznikla žádná újma |
| Amendment No. 2 to Loan agreement (Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru) se společností Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.) | 26.6.2014  | 31.12.2014 | Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru | úvěrovaný           | -              | Nevznikla žádná újma |
| Amendment No. 3 to Loan agreement (Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru) se společností Ergoapex Limited  | 12.12.2014 | 30.6.2015  | Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru | úvěrovaný           | -              | Nevznikla žádná újma |
| Amendment No. 3 to Loan agreement (Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru) se společností Rugosa Limited  | 12.12.2014 | 30.6.2015  | Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru | úvěrovaný           | -              | Nevznikla žádná újma |
| Amendment No. 3 to Loan agreement (Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru) se společností Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.) | 29.12.2014 | 30.6.2015  | Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru | úvěrovaný           | -              | Nevznikla žádná újma |

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

Za kalendářní rok 2014 nedošlo k žádným jednáním učiněným na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

### 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 30.3.2015



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 31.12.2014  
(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.   | AKTIVA<br>b  | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|----------|--|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|          |  |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
|          | AKTIVA CELKEM  | 1                   | 520 222             | -40          | 520 182    | 551 618           |
| A.       | Pohledávky za upsaný základní kapitál                      | 2                   | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| B.       | Dlouhodobý majetek   | 3                   | 237 573             | -40          | 237 534    | 250 036           |
| 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                  | 237 573             | -40          | 237 534    | 250 036           |
| B.II.1.  | Pozemky  | 14                  | 237 534             | 0            | 237 534    | 249 879           |
| 12.      | Stavby   | 15                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 13.      | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí             | 16                  | 40                  | -40          | 0          | 157               |
| 4.       | Pěstitelské 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.       | Požizovaný 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<br>b   | Číslo řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|----------|--|------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|          |  |                  | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
| C.       | Oběžná aktiva  | 31               | 282 522             | 0            | 282 522    | 301 497           |
| C.I.     | Zásoby   | 32               | 270 720             | 0            | 270 720    | 203 774           |
| C.I.1.   | Materiál   | 33               | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.       | Nedokončená výroba a polotovary                                  | 34               | 270 720             | 0            | 270 720    | 203 774           |
| 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 řídicí 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               | 3 388               | 0            | 3 388      | 93 292            |
| C.III.1. | Pohledávky z obchodních vztahů                                   | 49               | 609                 | 0            | 609        | 92 845            |
| 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               | 2 366               | 0            | 2 366      | 0                 |
| 7.       | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                     | 55               | 10                  | 0            | 10         | 47                |
| 8.       | Dohadné účty aktivní   | 56               | 4                   | 0            | 4          | 0                 |
| 9.       | Jiné pohledávky  | 57               | 400                 | 0            | 400        | 400               |
| C. IV.   | Krátkodobý finanční majetek                                      | 58               | 8 413               | 0            | 8 413      | 4 431             |
| C.IV.1.  | Peníze   | 59               | 27                  | 0            | 27         | 41                |
| 2.       | Účty v bankách   | 60               | 8 386               | 0            | 8 386      | 4 389             |
| 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               | 127                 | 0            | 127        | 85                |
| D.I.1.   | Náklady příštích období  | 64               | 107                 | 0            | 107        | 85                |
| 2.       | Komplexní náklady příštích období                                | 65               | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.       | Příjmy příštích období   | 66               | 20                  | 0            | 20         | 0                 |



| Označ    | P A S I V A<br>b  | Číslo<br>řádku<br>c | Stav v běžném účetním období<br>5 | Stav v minulém účetním období<br>6 |
|----------|---|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|          | PASIVA CELKEM   | 67                  | 520 182                           | 551 618                            |
| A.       | Vlastní kapitál   | 68                  | 131 922                           | 134 468                            |
| 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                            | 66 000                             |
| A.II.1.  | Emisní ážio   | 74                  | 0                                 | 0                                  |
| 2.       | Ostatní kapitálové fondy  | 75                  | 66 000                            | 66 000                             |
| 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                               | 200                                |
| A.III.1. | Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond                          | 81                  | 200                               | 200                                |
| 2.       | Statutární a ostatní fondy                                      | 82                  | 0                                 | 0                                  |
| A.IV.    | Výsledek hospodaření minulých let                               | 83                  | 66 268                            | 16 239                             |
| A.IV.1.  | Nerozdělený zisk minulých let                                   | 84                  | 66 268                            | 16 239                             |
| 2.       | Neuhrazená ztráta minulých let                                  | 85                  | 0                                 | 0                                  |
| 3.       | Jiný výsledek hospodaření minulých let                          | 86                  | 0                                 | 0                                  |
| A.V.     | Výsledek hospodaření běžného účetního období                    | 87                  | -2 545                            | 50 028                             |
| B.       | Cizí zdroje   | 88                  | 388 234                           | 414 914                            |
| B. I.    | Rezervy   | 89                  | 901                               | 5 168                              |
| 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                  | 901                               | 5 168                              |
| B.II.    | Dlouhodobé závazky  | 94                  | 306 200                           | 309 485                            |
| B.II.1.  | Závazky z obchodních vztahů                                     | 95                  | 0                                 | 0                                  |
| 2.       | Závazky- ovládající a řídicí osoba                              | 96                  | 306 200                           | 290 399                            |
| 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                  | 0                                 | 19 087                             |
| 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   | Číslo řádku | Stav v běžném účetním období | Stav v minulém účetním období |
|----------|---|-------------|------------------------------|-------------------------------|
|          | b   | c           | 5                            | 6                             |
| 9.       | Jiné závazky  | 103         | 0                            | 0                             |
| 10.      | Odložený daňový závazek   | 104         | 0                            | 0                             |
| B.III.   | Krátkodobé závazky  | 105         | 81 134                       | 100 261                       |
| B.III.1. | Závazky z obchodních vztahů                                     | 106         | 36 118                       | 50 862                        |
| 2.       | Závazky - ovládající a řídicí osoba                             | 107         | 32 578                       | 30 897                        |
| 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         | 0                            | 12 854                        |
| 8.       | Krátkodobé přijaté zálohy                                       | 113         | 12 434                       | 0                             |
| 9.       | Vydané dluhopisy  | 114         | 0                            | 0                             |
| 10.      | Dohadné účty pasivní  | 115         | 4                            | 0                             |
| 11.      | Jiné závazky  | 116         | 0                            | 5 648                         |
| 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         | 26                           | 2 236                         |
| C.I.1.   | Výdaje příštích období  | 122         | 26                           | 2 236                         |
| 2.       | Výnosy příštích období  | 123         | 0                            | 0                             |



Sestaveno dne: 2.3.2015

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*

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2014  
(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<br>a | T E X T<br>b   | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |  |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| I.            | Tržby ze prodej zboží  | 1                   | 0                           | 0            |
| A.            | Náklady vynaložené na prodané zboží  | 2                   | 0                           | 0            |
| +             | Obchodní marže   | 3                   | 0                           | 0            |
| II.           | Výkony   | 4                   | 77 904                      | 93 033       |
| II. 1.        | Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb   | 5                   | 10 958                      | 60 893       |
| 2.            | Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti   | 6                   | 66 946                      | 32 140       |
| 3.            | Aktivace   | 7                   | 0                           | 0            |
| B.            | Výkonová spotřeba  | 8                   | 67 161                      | 96 360       |
| B. 1.         | Spotřeba materiálu a energie   | 9                   | 48                          | 126          |
| B. 2.         | Služby   | 10                  | 67 113                      | 96 234       |
| +             | Přidaná hodnota  | 11                  | 10 743                      | -3 327       |
| C.            | Osobní náklady   | 12                  | 0                           | 0            |
| C. 1.         | Mzdové náklady   | 13                  | 0                           | 0            |
| C. 2.         | Odměny členům orgánů společnosti a družstva  | 14                  | 0                           | 0            |
| C. 3.         | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění  | 15                  | 0                           | 0            |
| C. 4.         | Sociální náklady   | 16                  | 0                           | 0            |
| D.            | Daně a poplatky  | 17                  | 5 043                       | 598          |
| E.            | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku  | 18                  | 26                          | 52           |
| III.          | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu   | 19                  | 15 779                      | 116 474      |
| III.1.        | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku   | 20                  | 15 779                      | 116 474      |
| 2.            | Tržby z prodeje materiálu  | 21                  | 0                           | 0            |
| F.            | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu   | 22                  | 12 476                      | 29 266       |
| F. 1.         | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku   | 23                  | 12 476                      | 29 266       |
| 2.            | Prodaný materiál   | 24                  | 0                           | 0            |
| G.            | Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti<br>a komplexních nákladů příštích období | 25                  | -4 267                      | 5 168        |
| IV.           | Ostatní provozní výnosy  | 26                  | 1 925                       | 2 090        |
| H.            | Ostatní provozní náklady   | 27                  | 259                         | 1 695        |
| V.            | Převod provozních výnosů   | 28                  | 0                           | 0            |
| I.            | Převod provozních nákladů  | 29                  | 0                           | 0            |
| *             | Provozní výsledek hospodaření  | 30                  | 14 909                      | 78 458       |



| Označení<br>a | T E X T<br>b   | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |  |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>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<br>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                  | 54                          | 22           |
| N.            | Nákladové úroky  | 43                  | 17 504                      | 15 498       |
| XI.           | Ostatní finanční výnosy  | 44                  | 0                           | 0            |
| O.            | Ostatní finanční náklady   | 45                  | 4                           | 5            |
| XII.          | Převod finančních výnosů   | 46                  | 0                           | 0            |
| P.            | Převod finančních nákladů  | 47                  | 0                           | 0            |
| *             | Finanční výsledek hospodaření  | 48                  | -17 454                     | -15 481      |
| Q.            | Daň z příjmů za běžnou činnost   | 49                  | 0                           | 12 948       |
| Q. 1.         | splatná  | 50                  | 0                           | 12 948       |
| 2.            | odložená   | 51                  | 0                           | 0            |
| **            | Výsledek hospodaření za běžnou činnost   | 52                  | -2 545                      | 50 028       |
| 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                  | -2 545                      | 50 028       |
| ****          | Výsledek hospodaření před zdaněním   | 61                  | -2 545                      | 62 976       |



Sestaveno dne: 2.3.2015

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*

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2014

Název společnosti: VILY CHUCHLE a.s.  
Sídlo: Praha 2, Římská 103/12  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 289 14 791

## OBSAH

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 1.    | OBECNÉ ÚDAJE .....  | 3         |
| 1.1.  | ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....                                   | 3         |
| 1.2.  | ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU 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 HMOTNÝ MAJETEK .....   | 7         |
| 3.3.  | DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK .....   | 7         |
| 3.4.  | DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....   | 7         |
| 3.5.  | DROBNÝ HMOTNÝ MAJETEK .....   | 7         |
| 3.6.  | ZÁSoby .....  | 7         |
| 3.7.  | ÚVĚRY A PŮJČKY .....  | 8         |
| 3.8.  | REZERVY .....   | 9         |
| 3.9.  | PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU .....                           | 9         |
| 3.10. | FINANČNÍ LEASING.....   | 9         |
| 3.11. | 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> |
| 3.12. | VÝNOSY .....  | 10        |
| 3.13. | MIMORÁDNÉ NÁKLADY A MIMORÁDNÉ VÝNOSY .....                                    | 10        |
| 3.14. | ZMĚNY V USPOŘÁDÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ.... | 10        |
| 3.15. | 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 .....  | 15        |
| 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 .....  | 16        |
| 5.    | ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY .....                     | 17        |
| 5.1.  | OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚSTNANCŮ .....                                      | 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 2, 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:

*31.12.2014 (účetní období shodné s kalendářním rokem)*

Okamžik sestavení účetní závěrky ke dni:

*02.03.2015*

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.<br>se sídlem: Amsterdam, Naritaweg 165 1043<br>BW Nizozemské království, IČ: 522 87 149 | 43,558%                       |
| Rugosa Limited<br>Se sídlem: Limassol, Karaiskaki 6, CITY<br>HOUSE, 3032 Kypr, IČ: 287358   | 28,221%                       |
| Ergoapex Limited<br>Se sídlem: Limassol, Karaiskaki 6, CITY<br>HOUSE, 3032 Kypr, IČ: 287355                                       | 28,221%                       |
| <b>Celkem</b>   | <b>100%</b>                   |

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 31.12.2014:

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 lednu roku 2014 došlo ke změně sídla společnosti.

*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 ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2014 a 2013.

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 oprávky, 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 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 237.534 tis. Kč – nakoupené pozemky, na kterých je průběžně realizován nemovitostní projekt. Tato částka se ponížila za sledované období o 12.345 tis. Kč, a to z důvodu prodeje níže uvedených pozemků (parc. č.) na základě kupních smluv:*

| Parcelní číslo | Výměra | Označení |
|----------------|--------|----------|
| 991/448        | 232    | D140     |
| 991/427        | 721    | D140     |
| 991/601        | 455    | B140     |
| 991/7          | 4685   | vodárna  |
| 991/8          | 131    | vodárna  |
| 991/18         | 481    | vodárna  |
| 991/10         | 12     | SysData  |
|                | 6 717  |          |

### 3.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Způsob tvorby opravných položek:

*V roce 2014 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.*

### 3.3. 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 2014 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku.*

### 3.4. 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.*

### 3.5. 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 31.12.2014 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.*

### 3.6. 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 270.720 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 2014 nebyly tvořeny žádné opravné položky k zásobám.*

### 3.7. 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 97.631 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 63.255 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 63.255 tis. Kč*

*Splatnost 2.5.2018*

- *Chorus Independent Solutions Holland B.V. - jistina 35.743 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 23.158 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 23.158 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 30.6.2015*

- *Chorus Independent Solutions Holland B.V. - jistina 14.190 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 9.194 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 9.194 tis. Kč*

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

### 3.8. 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 2014 společnost tvořila a rozpouštěla tyto rezervy:*

- *Rozpuštění rezervy na budoucí závazky z titulu povinnosti uhradit daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4.268 tis. Kč*
- *Tvorba rezervy na budoucí závazky z titulu povinnosti uhradit daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 1 tis. Kč*

*Společnost dále eviduje rezervu ve výši 900 tis. Kč na záruční vady, která byla vytvořena v roce 2013.*

### 3.9. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

### 3.10. 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.*

### 3.11. Daně

Daňové odpisy dlouhodobého majetku

*Společnost uplatňovala 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 vykázala za účetní období účetní ztrátu ve výši 2.545 tis. Kč. Pro účely daňového přiznání účetní jednotka vykázala základ daně -6.808 tis. Kč. Společnosti tak nevznikla za účetní období daňová povinnost.*

#### 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 neneviduje k rozvahovému dni žádné splatné závazky za finančním úřadem ani zdravotními pojišťovnami.

#### 3.12. Výnosy

Na základě uzavřených kupních smluv a zápisů v KN dosáhla účetní jednotka v účetním období tržeb za vlastní výrobky a služby ve výši 10.958 tis. Kč, kterými jsou výstavba nemovitostí – rodinných vil za účelem prodeje. Účetní jednotka účtovala o změně stavu zásob vlastní činnosti ve výši 66.946 tis. Kč. Účetní jednotka dosáhla výnosů z prodeje DHM (pozemků) ve výši 15.779 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.

#### 3.13. 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.*

#### 3.14. Změny v uspořádání položek rozvahy oproti předcházejícímu účetnímu období

Došlo k přesunu řádku dlouhodobých přijatých záloh do řádku krátkodobých přijatých záloh, v rozvaze roku 2013 část uvedených dlouhodobých záloh představuje zálohy krátkodobé. Část ve výši 12.193 tis. Kč je dlouhodobá. Jedná se o přijaté zálohy od klientů na budoucí prodeje nemovitostí (vil a pozemků).

## 3.15. Zástavní práva

K pozemkům pod par. číslem 991/422 a 991/541 zřídila účetní jednotka již v roce 2013 jako zástavce zástavní právo smluvní ve prospěch budoucích kupujících předmětných pozemků, ke krytí budoucích pohledávek zástavních věřitelů v celkové výši 60 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<br>31.12.2014 | Stav<br>k 31.12.2013 |
| Pozemky       | 237 534              | 249 879              |
| Stavby        | 0                    | 0                    |
| SMV           | 40                   | 275                  |
| <b>Celkem</b> | <b>237 573</b>       | <b>250 154</b>       |

Oprávký

| Majetek       | (v tisících Kč)      |                      |
|---------------|----------------------|----------------------|
|               | Stav k<br>31.12.2014 | Stav<br>k 31.12.2013 |
| K pozemkům    | 0                    | 0                    |
| Ke stavbám    | 0                    | 0                    |
| K SMV         | 40                   | 118                  |
| <b>Celkem</b> | <b>40</b>            | <b>118</b>           |

Zůstatková hodnota

| Majetek       | (v tisících Kč)      |                      |
|---------------|----------------------|----------------------|
|               | Stav k<br>31.12.2014 | Stav<br>k 31.12.2013 |
| Pozemky       | 237 534              | 249 879              |
| Stavby        | 0                    | 0                    |
| SMV           | 0                    | 157                  |
| <b>Celkem</b> | <b>237 534</b>       | <b>250 036</b>       |

#### 4.2. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

*Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné dlouhodobé pohledávky.*

Krátkodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto krátkodobé pohledávky:

- *Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 585 tis. Kč*
- *Ostatní pohledávky ve výši 25 tis. Kč*
- *Daňové pohledávky ve výši 2.366 tis. Kč*
- *Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 10 tis. Kč*
- *Jiné pohledávky ve výši 400 tis. Kč*

*Účetní jednotka evidovala k rozvahovému dni pohledávky po splatnosti za společností LITcon SE ve výši 908 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 účtovala na účtech Dohadné účty aktivní ve výši 4 tis. Kč.*

#### 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 a majetkového pojištění v celkové výši 107 tis. Kč.*

*Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala na účtu příjmů příštích období částku 20 tis. Kč, která se týkala ostatních provozních výnosů.*

#### 4.5. Vlastní kapitál

Výsledek hospodaření – ztráta za rok 2014 ve výši 2.545 tis. Kč bude na základě rozhodnutí valné hromady převedena na vrub účtu 428 – zisky minulých let.

Vlastní kapitál byl k rozvahovému dni ve výši 131.922 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 36.102 tis. Kč*
- *Stát – daňové závazky (DPH, DPPO) ve výši 0 tis. Kč*

- přijaté krátkodobé půjčky (12M PRIBOR + 4,83% p.a., splatnost 30.6.2015) ve výši 32.578 tis. Kč
- jiné závazky ve výši 0 tis. Kč

|   |                |
|---|----------------|
| Závazky po lhůtě splatnosti od 90 do 179 dnů  | 1.407 tis. Kč  |
| Závazky po lhůtě splatnosti od 180 do 364 dnů | 5.113 tis. Kč  |
| Závazky po lhůtě splatnosti nad 365 dnů       | 13.168 tis. Kč |
| Závazky týkající se smluvního zádržného       | 13.222 tis. Kč |

#### Dlouhodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto dlouhodobé závazky:

- Závazky za akcionáři společnosti ve výši 306.200 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 od klientů na budoucí kupní ceny rodinných vil/stavebních pozemků ve výši 12.434 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. Jedná se o krátkodobé Dohadné účty pasivní.

Účetní jednotka účtovala na účtech Dohadné účty pasivní ve výši 4 tis. Kč.

#### 4.8. Časové rozlišení pasivní

Přechodné účty pasiv se týkají časově rozlišených Výdajů příštích období.

Výdaje příštích období znamenají nevyfakturované služby v předmětném účetním období.

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala na účtu výdajů příštích období částku 26 tis. Kč, která se týkala nevyfakturovaných služeb.

#### 4.9. Bankovní úvěry

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné bankovní úvěry.

#### 4.10. Výnosy z hlavní činnosti

Účetní jednotka dosáhla výnosů z hlavní činnosti.

- Tržby za vlastní výrobky a služby ve výši 10.958 tis. Kč
- Změna stavu NV ve výši 66.946 tis. Kč
- Tržby z prodeje DHM (pozemky) ve výši 15.779 tis. Kč

#### 4.11. Změna stavu nedokončené výroby

Účetní jednotka v roce 2014 evidovala na účtech nedokončené výroby tyto stavy:

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| marketingové služby obecné    | 4 372 tis. Kč |
| marketingové služby IV. Etapa | 21 tis. Kč    |
| poradenské služby obecné      | 2 551 tis. Kč |
| poradenské služby I. Etapa    | 10 tis. Kč    |
| poradenské služby IV. Etapa   | 12 tis. Kč    |
| technický dozor investora     | 3 115 tis. Kč |
| provize                       | 1 291 tis. Kč |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <i>náklady na architekty obecné</i>     | <i>1 842 tis. Kč</i>  |
| <i>náklady na architekty I. Etapa</i>   | <i>4 274 tis. Kč</i>  |
| <i>náklady na architekty II. Etapa</i>  | <i>2 246 tis. Kč</i>  |
| <i>náklady na architekty III. etapa</i> | <i>3 269 tis. Kč</i>  |
| <i>náklady na architekty IV. Etapa</i>  | <i>4 007 tis. Kč</i>  |
| <i>náklady na architekty VII. Etapa</i> | <i>207 tis. Kč</i>    |
| <i>náklady na průzkumy obecné</i>       | <i>635 tis. Kč</i>    |
| <i>náklady na průzkumy III. etapa</i>   | <i>34 tis. Kč</i>     |
| <i>náklady na průzkumy IV. etapa</i>    | <i>10 tis. Kč</i>     |
| <i>stavební náklady obecné</i>          | <i>780 tis. Kč</i>    |
| <i>stavební náklady I. Etapa</i>        | <i>4 823 tis. Kč</i>  |
| <i>stavební náklady II. etapa</i>       | <i>12 608 tis. Kč</i> |
| <i>stavební náklady III. etapa</i>      | <i>81 131 tis. Kč</i> |
| <i>stavební náklady IV. Etapa</i>       | <i>61 887 tis. Kč</i> |
| <i>náklady na development obecné</i>    | <i>19 698 tis. Kč</i> |
| <i>úroky z úvěru</i>                    | <i>59 377 tis. Kč</i> |
| <i>ostatní náklady obecné</i>           | <i>2 045 tis. Kč</i>  |
| <i>ostatní náklady I. Etapa</i>         | <i>32 tis. Kč</i>     |
| <i>náklady na propoj Lochkov</i>        | <i>443 tis. Kč</i>    |

## 4.12. Spotřebované nákupy

(údaje v tis. Kč)

| Náklad                            | Období do<br>31.12.2014 | Období do<br>31.12.2013 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Spotřeba kanc. a rež. materiálu   | 0                       | 3                       |
| Vybavení vzorové vily D.140       | 0                       | 1                       |
| Propagační materiál, letáky apod. | 30                      | 54                      |
| Spotřeba energie                  | 17                      | 68                      |
| <b>Spotřeba celkem</b>            | <b>48</b>               | <b>126</b>              |

## 4.13. Služby

(údaje v tis. Kč)

| Náklad                                  | Období do<br>31.12.2014 | Období do<br>31.12.2013 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Opravy a udržování majetku              | 92                      | 27                      |
| Náklady na reprezentaci                 | 0                       | 5                       |
| Právní poradenství, ostatní poradenství | 313                     | 91                      |
| Poštovné, kurýrní služby, překlady      | 11                      | 17                      |
| Úklid                                   | 1                       | 8                       |
| IT služby, hosting                      | 24                      | 7                       |
| Realitní provize                        | 549                     | 5 532                   |
| Nájemné                                 | 183                     | 187                     |
| Stavební management                     | 1 176                   | 987                     |
| Služby architektů, projekční práce      | 683                     | 2 360                   |
| Geodetické služby, průzkumy             | 36                      | 148                     |
| Ekonomické, účetní, daňové poradenství  | 727                     | 529                     |
| Stavební práce                          | 59 023                  | 81 918                  |
| Reklamní služby, propagace, marketing   | 944                     | 679                     |
| Developerské odměny                     | 3 279                   | 3 684                   |
| Ostatní služby                          | 72                      | 54                      |
| <b>Služby celkem</b>                    | <b>67 113</b>           | <b>96 234</b>           |

## 4.14. Osobní náklady

| Náklad                       | (údaje v tis. Kč)       |                         |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                              | Období do<br>31.12.2014 | Období do<br>31.12.2013 |
| Odměny členům stat. orgánů   | 0                       | 0                       |
| <b>Osobní náklady celkem</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>                |

## 4.15. Daně a poplatky

| Náklad                        | (údaje v tis. Kč)       |                         |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                               | Období do<br>31.12.2014 | Období do<br>31.12.2013 |
| Daň z nemovitostí             | 210                     | 198                     |
| Daň z převodu nemovitostí     | 4 825                   | 392                     |
| Ostatní daně a poplatky       | 9                       | 8                       |
| <b>Daně a poplatky celkem</b> | <b>5 043</b>            | <b>598</b>              |

## 4.16. Zůstatková cena prodaného DHM

| Náklad                   | Období do<br>31.12.2014 | Období do<br>31.12.2013 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zůst. Cena prodaného DHM | 13 707                  | 29 266                  |
| <b>Celkem</b>            | <b>13 707</b>           | <b>29 266</b>           |

## 4.17. Ostatní provozní náklady

| Náklad                                 | Období do<br>31.12.2014 | Období do<br>31.12.2013 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Nenárokové DPH na vstupu               | 200                     | 1 695                   |
| <b>Ostatní provozní náklady celkem</b> | <b>200</b>              | <b>1 695</b>            |

## 4.18. Odpisy

| Náklad                                 | Období do<br>31.12.2014 | Období do<br>31.12.2013 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Odpisy drobného majetku                | 0                       | 0                       |
| Odpisy dlouhodobého hmotného majetku   | 26                      | 52                      |
| Zůstatková cena zlikvidovaného majetku | 0                       | 0                       |

---

|               |    |    |
|---------------|----|----|
| Odpisy celkem | 26 | 52 |
|---------------|----|----|

---

## 4.19. Finanční náklady

| Náklad                         | (údaje v tis. Kč)       |                         |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                | Období do<br>31.12.2014 | Období do<br>31.12.2013 |
| Úroky z úvěru                  | 17 504                  | 15 498                  |
| Bankovní poplatky              | 4                       | 5                       |
| <b>Finanční náklady celkem</b> | <b>17 508</b>           | <b>15 503</b>           |

---

## 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 2014 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: *Jakub Sklenka*



## **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření účetní závěrky**

**sestavené k 31. prosinci 2014**

**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 2. března 2015

Výtisk č. 1...

### **Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:**

**VILY CHUCHLE a.s.**

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 28914791

**Sídlo:** Římská 103/12, Praha 2, PSČ 120 00

### **Ověřované období:**

1. ledna 2014 až 31. prosince 2014

### **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 2014, výkazu zisku a ztráty za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014 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 2014.

### Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VILY CHUCHLE a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 2. března 2015

**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 2014  
1x Výkaz zisku a ztráty za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014  
1x Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2014



## **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření**

**výroční zprávy**

**účetní jednotky**

**VILY CHUCHLE a.s.**

**sestavené k 31. prosinci 2014**

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

V Praze dne 26. května 2015

Výtisk č. ..... 

## Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

**VILY CHUCHLE a.s.**

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 28914791

**Sídlo:** Římská 103/12, Praha 2, PSČ 120 00

## Ověřované období:

1. ledna 2014 až 31. prosince 2014

## 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

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti VILY CHUCHLE a.s. s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě od strany 13 počínaje. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti VILY CHUCHLE a.s. 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 (materiálních) 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. k 31. prosinci 2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 26. května 2015

### PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a  
142 00 Praha 4, Braník  
oprávnění KA ČR 252



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

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'J. Hofman', written over a horizontal line.

