

VILY CHUCHLE a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2019



se sídlem

Praha 1, Krakovská 1256/24, PSČ 110 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	6
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 2020	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 Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými	8
2.1.1 Osoba ovládající	8
2.1.2 Osoba ovládaná	9
2.1.3 Další osoby ovládané ovládající osobou	9
2.2 Úloha ovládané osoby ve vztazích mezi členy podnikatelského seskupení	9
2.3 Způsob a prostředky ovládání	9
2.4 Přehled jednání podle § 82 odst. 2, písm. d) Zákona o obchodních korporacích	9
2.5 Přehled vzájemných smluv mezi členy podnikatelského seskupení	10
2.5.1 Smlouvy uzavřené s ovládající osobou	10
2.5.2 Smlouvy uzavřené s ostatními ovládanými osobami	10
2.6 Újma vzniklá ovládané osobě a její vyrovnání	10
2.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení	11
2.8 Závěrečné ustanovení	11
3 Účetní závěrka	11
4 Zpráva nezávislého auditora	11

1 Úvod

1.1 Z historie

Společnost VILY CHUCHLE a.s. (dále jen „**Společnost**“) byla založena dne 07.05.2009 na základě rozhodnutí zakladatele společností BRAXTON INVEST s.r.o., IČ: 271 59 591 (jediný akcionář), která rozhodla o založení Společnosti s původním obchodním názvem AGRISANER a.s., IČ: 289 14 791. 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 12.06.2009. V den zápisu Společnosti do obchodního rejstříku bylo sídlo Společnosti: Praha 1, Ovocný trh 572/11, PSČ 110 00.

Dne 12.08.2009 došlo ke změně jediného akcionáře (tj. k převodu 100% akcií na majitele v listinné podobě), kterým se stala holandská společnost Greenraazd B.V., ID: 342 88 807, 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 28.01.2010 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 22.02.2010

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

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

V květnu 2012 jediný akcionář společnost Greenraazd B.V. prodal akcie odpovídající 100% podílu na Společnosti novým vlastníkům. Podíl na Společnosti odpovídající 43,558% odkoupila společnost 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 28 73 55 a 28,221% odkoupila společnost Rugosa Limited se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID 28 73 58.

V lednu 2014 se vedení Společnosti rozhodlo změnit sídlo a přesídlit na adresu Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 00. Nové sídlo Společnosti bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 07.01.2014.

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 29.06.2015 došlo ke změně v personálním obsazení dozorčí rady Společnosti. Další změna obsazení dozorčí rady Společnosti se uskutečnila na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 23.06.2017.

V červnu 2019 se vedení Společnosti rozhodlo změnit sídlo a přesídlit na adresu Praha 1, Krakovská 1256/24, PSČ 110 00.

Důležité mezníky společnosti:

- *založení Společnosti – 07.05.2009*
- *vznik Společnosti – 12.06.2009*
- *změna jediného akcionáře Společnosti – 12.08.2009*
- *změna názvu a sídla Společnosti – 28.01.2010*
- *změna statutárního orgánu Společnosti – 28.01.2010*
- *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*
- *personální změna v orgánech Společnosti – 06/2015*
- *personální změna v orgánech Společnosti – 06/2017*
- *změna sídla Společnosti – 06/2019*

1.2 Strategie a postavení Společnosti na trhu

Rok 2019 byl stejně jako roky předcházející charakterizován útlumem stavebních aktivit, což odráželo dlouhotrvající pokles tržeb v předchozích letech. V roce 2019 nicméně poptávka po vilách v libovolném stadiu dokončenosti a zejména pak po stavebních pozemcích byla velmi vysoká. Tržby v roce 2019 dosáhly úrovně 102,6 mil. Kč a podařilo se tak navázat na vysokou úroveň tržeb z roku 2018.

V rámci IV. etapy se podařilo uzavřít kupní smlouvu na plně dokončenou vilu č. D.181, která byla v červnu prodána klientovi. Ve III. etapě se podařilo prodat 2 plně dokončené vily č. C.200 a č. C.290 a také 2 vily dokončené do stadia hrubé stavby, a to č. C.011 a č. C.300. V rámci II. etapy se podařilo prodat zkolaudovanou vilu č. B.150. Nejvýznamnější objem prodejů se ovšem týkal I. etapy projektu a potvrdil se tím trend z předchozích let, že právě samostatné zasíťované pozemky se stavebním povolením jsou nejžádanější komoditou ze strany klientů. V I. etapě projektu byly v roce 2019 prodány pozemky č. A.190, č. A.200, č. A.210, č. A.220, č. A.260 a č. A.270. Preference stavebních pozemků ze strany klientů je historicky podpořena novelou zákona o dani z nabytí nemovitých věcí, která platí od 01.11.2016. Tato novela mimo jiné přesunula povinnost přiznat daň z prodávajícího na kupujícího a zpřísnila podmínky pro uplatnění osvobození. Negativní je dopad novely do prodeje staveb, které nejsou dokončeny, protože u nich již nelze aplikovat osvobození.

K 31.12.2019 se podařilo realizovat veškeré plánované prodeje na území IV. etapy, většina zbývajících nemovitostí se nachází na území III. etapy.

Cílem vedení Společnosti v roce 2020 bude ve vztahu ke klientům snaha o další prodej dokončených/rozestavěných vil ve III. a II. etapě stejně tak jako 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 DPH podléhá také převod pozemku a nikoliv pouze převod stavby rodinného domu. Toto opatření má za následek nárůst ceny pozemků o 21% a podstatné snížení poptávky. I přes tento trend s ohledem na výrazně neuspokojivou nabídku a rostoucí poptávku se společnosti daří realizovat prodeje podstatně lépe než v předcházejících letech.

Vzhledem k aktuální situaci na trhu je nutné také v roce 2020 minimalizovat stavební výdaje a soustředit se na efektivitu vynaložených finančních prostředků. Z pohledu řízení peněžních toků bude klíčové zajistit dostatečnou úroveň příjmů, aby bylo možné bez prodlení hradit závazky za dodavateli, které mohou vzrůst za předpokladu dalšího rozvoje projektu. Příznivý vývoj tržeb v roce 2019 umožnil Společnosti uhradit akcionářské úvěry spolu s příslušenstvím ve výši více než 60 mil. Kč, aniž by bylo čerpáno jakékoli nové financování.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2019 měla Společnost tyto významné smluvní partnery - dodavatele: společnosti SWIETELSKY stavební s.r.o., GEMO a.s. a SUPRELA s.r.o. jako dodavatele stavby, 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 - klienty), kteří uzavřeli se Společností kupní smlouvy na vily a pozemky. V průběhu roku 2019 se s klienty podařilo uzavřít kupní smlouvy na prodej 6 vil a 18 pozemků.

1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v průběhu roku 2019 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 rezidenční 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 2019 pokračovala Společnost v prodejkách ať už dokončených nebo rozestavěných vil a v prodeji stavebních pozemků. Vedení Společnosti bude pokračovat v tomto trendu i v roce 2020. Ve světle současného vývoje vedení Společnosti konstatuje, že s největší pravděpodobností nedosáhne na takové výnosy, jaké zrealizovala v roce 2019. Přesto vedení společnosti předpokládá, že úroveň tržeb by mohla převýšit 70 mil. Kč. Společnost navzdory svému původnímu plánu prodávat kompletně dokončené vily nyní často prodává pouze zasíťované stavební pozemky, po kterých je v současnosti vyšší poptávka než po zkolaudovaných vilách. V reakci na nižší poptávku po vilách 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. Obdobně jako DPH na Společnost působí novela zákona o dani z nabytí nemovitých věcí účinná od 01.11.2016, kdy nelze aplikovat osvobození u rozestavěných staveb, čímž se nákup těchto vil prodražuje. Opačným směrem působí nedostatečná nabídka na trhu nemovitostí, která katapultovala ceny nemovitostí v roce 2019 až o desítky procent výše. Tato skutečnost v současnosti plně kompenzuje výše uvedené negativní faktory.

1.8 Podnikatelský záměr na rok 2020

Podnikatelským záměrem pro rok 2020 je selektivní dostavba vil pro ty klienty, kteří o ně projeví zájem a realizace projektu výstavby bytových domů po předchozím získání územního rozhodnutí a stavebního povolení. 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 2019 v zahraničí žádnou organizační složku.

1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, dokázala Společnost prodat rozestavěnou vilu včetně pozemku ve II. etapě, konkrétně se jedná o vilu s pozemkem č. B.171.

V Praze

19. února 2020



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

Statutární orgán společnosti VILY CHUCHLE a.s. se sídlem Krakovská 1256/24, 110 00 Praha 1, IČ: 289 14 791, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 15350, předkládá podle § 82, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (**Zákon o obchodních korporacích**) tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (**Zpráva**):

Vypracována:

Jméno: JUDr. Jakub Sklenka
Funkce: předseda představenstva

Za účetní období: 01.01.2019 – 31.12.2019

2.1 Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými

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

2.1.1 Osoba ovládající

- a) Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.), se sídlem Hilversum, Utrechtseweg 79, 1213 TM, Nizozemské království, ID: 522 87 149, mající podíl ve společnosti 43,558%
- b) Ergoapex Limited, se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID: 28 73 55, mající podíl ve společnosti 28,221%
- c) Rugosa Limited, se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID: 28 73 58, mající podíl ve společnosti 28,221%

2.1.2 Osoba ovládaná

VILY CHUCHLE a.s., se sídlem Krakovská 1256/24, 110 00 Praha 1, IČ: 289 14 791, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 15350.

2.1.3 Další osoby ovládané ovládající osobou

EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Krakovská 1256/24, 110 00 Praha 1, IČ: 285 25 485, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 147970. Tato osoba je ovládaná osobou dle článku 2.1.1, odst. a).

2.2 Úloha ovládané osoby ve vztazích mezi členy podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba je objektem řízení, nepředává instrukce nebo pokyny jiným členům podnikatelského seskupení, ani jiné společnosti neovládá.

2.3 Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba uplatňuje rozhodující vliv zejména prostřednictvím jmenování a odvolání členů statutárního orgánu v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti. O zásadních záležitostech rozhoduje přímo v rámci svého jednání na valné hromadě.

2.4 Přehled jednání podle § 82 odst. 2, písm. d) Zákona o obchodních korporacích

V posledním účetním období byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob tato jednání, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Beneficiet jednání	Označení jednání	Popis plnění
Akcionáři společnosti	Splacení části úvěrů od akcionářů	Splacení úvěrů od akcionářů včetně příslušenství ve výši přibližně 60,5 mil. Kč

2.5 Přehled vzájemných smluv mezi členy podnikatelského seskupení

2.5.1 Smlouvy uzavřené s ovládající osobou

Označení smlouvy	Popis plnění
Smlouva o postoupení pohledávky	Postoupení pohledávky od Greenraazd B.V. na Fraazd B.V. v objemu přibližně 2,8 mil. Kč z 03.05.2012
Smlouva o postoupení pohledávky	Postoupení pohledávky od Greenraazd B.V. na Fraazd B.V. v objemu přibližně 79,5 mil. Kč z 03.05.2012
Smlouva o postoupení pohledávky	Postoupení pohledávky od Greenraazd B.V. na Ergoapex Limited v objemu přibližně 53,3 mil. Kč z 03.05.2012
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Fraazd B.V. v objemu přibližně 32,7 mil. Kč z 02.05.2013
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Ergoapex Limited v objemu přibližně 21,2 mil. Kč z 02.05.2013
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Rugosa Limited v objemu přibližně 21,2 mil. Kč z 02.05.2013
Dohoda o konverzi	Dohoda o konverzi úvěru od Chorus Independent Solutions Holland B.V. na příplatek mimo základní kapitál VILY CHUCHLE a.s. v objemu přibližně 32,7 mil. Kč z 01.07.2016
Dohoda o konverzi	Dohoda o konverzi úvěru od Ergoapex Limited na příplatek mimo základní kapitál VILY CHUCHLE a.s. v objemu přibližně 21,2 mil. Kč z 01.07.2016
Dohoda o konverzi	Dohoda o konverzi úvěru od Rugosa Limited na příplatek mimo základní kapitál VILY CHUCHLE a.s. v objemu přibližně 21,2 mil. Kč z 01.07.2016

2.5.2 Smlouvy uzavřené s ostatním ovládanými osobami

S ostatními ovládanými osobami nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

2.6 Újma vzniklá ovládané osobě a její vyrovnání

Jednání uvedená v této zprávě nevedla ke způsobení újmy ovládané osobě a nedošlo proto ani k jejímu vyrovnání. Veškerá vzájemná plnění mezi členy podnikatelského seskupení proběhla za běžných tržních podmínek.

2.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení

Společnosti, jako ovládané osobě, neplynou ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení žádné nevýhody.

2.8 Závěrečné ustanovení

Zpráva bude předložena kontrolnímu orgánu společnosti k přezkoumání.

Tuto Zprávu schválil statutární orgán společnosti.

Předseda představenstva prohlašuje, že sestavil tuto Zprávu s péčí řádného hospodáře a že s ní seznámí akcionáře společnosti. Zpráva bude uložena do sbírky listin obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

V Praze, dne 19. února 2020



JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

3 Účetní závěrka

Viz příloha

4 Zpráva nezávislého auditora

Viz příloha

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2019

(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

Krakovská 1256/24
110 00 Praha 1

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

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	01	202 378	-940	201 439	271 843
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	03	101 625	-40	101 585	126 702
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky a vývoje	05	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	06	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	07	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	09	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	101 625	-40	101 585	126 702
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	101 585	0	101 585	126 702
B.II.1.1.	Pozemky	16	101 585	0	101 585	126 702
B.II.1.2.	Stavby	17	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	40	-40	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0

Označ. a	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	37	100 702	-900	99 802	145 088
C.I.	Zásoby	38	36 235	0	36 235	95 366
C.I.1.	Materiál	39	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	36 235	0	36 235	95 366
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	46	9 075	-900	8 175	41 229
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0

8

Označ. a	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.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	9 075	-900	8 175	41 229
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	8 079	-500	7 579	40 381
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	996	-400	596	848
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	596	0	596	848
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	400	-400	0	0
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
C.II.3.1.	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	72	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	75	55 392	0	55 392	8 493
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	2	0	2	1
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	55 391	0	55 391	8 492
D.	Časové rozlišení aktiv	78	52	0	52	54
D.1.	Náklady příštích období	79	52	0	52	54
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	81	0	0	0	0

Označ.	P A S I V A	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	01	201 439	271 843
A.	Vlastní kapitál	02	194 034	192 087
A.I.	Základní kapitál	03	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	04	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	07	127 500	127 500
A.II.1.	Ážio	08	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	09	127 500	127 500
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	141 000	141 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	-13 500	-13 500
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	15	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	62 587	37 204
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	62 587	37 204
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	1 947	25 383
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	23	7 390	79 756
B.	Rezervy	24	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	28	0	0
C.	Závazky	29	7 390	79 756
C.I.	Dlouhodobé závazky	30	0	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy	31	0	0
C.I.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	32	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0

Označ.	P A S I V A	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	40	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	41	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	44	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	45	7 390	79 756
C.II.1.	Vydané dluhopisy	46	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	0	3 674
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	6 045	7 040
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	59 239
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	55	1 344	9 803
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	1 311	9 777
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	34	26
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	0	0
C.III.	Časové rozlišení pasiv	63	0	0
C.III.1.	Výdaje příštích období	64	0	0
C.III.2.	Výnosy příštích období	65	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	66	15	0
D.1.	Výdaje příštích období	67	15	0
D.2.	Výnosy příštích období	68	0	0



Auditorská společnost: LTA Audit s.r.o.

Auditoři: Ing. Hana Daenhardtová

Sestaveno dne: 19.2.2020

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva



Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2019
(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
Krakovská 1256/24
110 00 Praha 1

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

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	49 957	50 722
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	19 980	22 509
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	296	576
A.3.	Služby	6	19 684	21 933
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	59 131	95 833
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	Osobní náklady	9	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	57 849	162 664
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	57 724	162 611
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	125	53
F.	Ostatní provozní náklady	24	25 215	60 771
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	25 117	60 515
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	73	138
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	26	118
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	3 480	34 275

IDENTIFIKACE AUDITORA

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	150	73
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	150	73
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	1 217	8 892
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 217	8 892
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	9	25
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-1 077	-8 845
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	2 403	25 430
L.	Daň z příjmů	50	457	47
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	457	47
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	1 947	25 383
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	1 947	25 383
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + I V. + V. + VI. + VII.	56	107 956	213 459

Auditorská společnost: LTA Audit s.r.o.

Auditoři: Ing. Hana Daenhardtová

Sestaveno dne: 19.2.2020

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva




PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2019

Název společnosti:	VILY CHUCHLE a.s.
Sídlo:	Praha 1, Krakovská 1256/24
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	289 14 791

1. OBECNÉ ÚDAJE O ÚČETNÍ JEDNOTCE

Obchodní firma: VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo: Praha 1, Krakovská 1256/24, PSČ 110 00

Datum vzniku společnosti: 12. června 2009

Právní forma: akciová společnost

IČ: 289 14 791

Předmět podnikání: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Rozvahový den: 31. prosinec 2019

Okamžik sestavení účetní závěrky: 19. února 2020

Významné změny v zápise do obchodního rejstříku v uplynulém účetním období

Společnost v červnu 2019 změnila své sídlo.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO ZPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY, INFORMACE O APLIKACI OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSAD A ÚČETNÍCH METOD

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, souvisejícími vyhláškami a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především: zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách (tzv. „going concern“).

S rozhodným dnem přeměny 1.1. 2017 se společnost VILY CHUCHLE a.s. rozdělila odštěpením se založením nové společnosti Loca Mitis s.r.o., na níž přešla část jmění rozdělované společnosti. Jako srovnávací údaje uvedla společnost údaje pocházející z její konečné účetní závěrky sestavené k 31.12. 2016 (den předcházející rozhodný den odštěpení). Pozice výkazů ovlivněné touto přeměnou (meziročně tedy nejsou plně srovnatelné) jsou blíže popsány ve zbylé části přílohy.

2.1 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu poklesu tržní hodnoty tohoto majetku.

2.2 Zásoby vlastní výroby

Zásoby vlastní výroby jsou oceňovány skutečně vynaloženými náklady na jejich výrobu. Do těchto nákladů patří zejména náklady na stavbu, technický dozor, development, průzkumné práce, práce architektů. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují rovněž do jejich ocenění.

2.3 Pohledávky

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

V účetním období končícím 31.12.2015 vyjádřila společnost míru pochybnosti ohledně návratnosti některých pohledávek formou rezervy. V období končícím 31.12.2016 reklasifikovala na opravnou položku na

pohledávky z důvodu věrnějšího zachycení. Výše opravné položky činí 900 tis. Kč

2.4 Cizí zdroje

Společnost vytváří rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

2.5. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách

Účetní jednotka neeviduje žádné cizoměnové operace.

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

3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

3.1 Dlouhodobý majetek a úpravy hodnot majetku (opravné položky)

Hodnota dlouhodobého majetku po zohlednění opravných položek společnosti činila k 31.12.2018 **126.702 tis. Kč**. V roce 2019 společnost nenakoupila žádný majetek, naopak prodala / vyřadila pozemky v pořizovací ceně **25.117 tis. Kč**. Níže uvedená tabulka ilustruje přehled vyřazených pozemků z důvodu jejich prodeje.

Parcelní číslo	Výměra	Označení
991/605	898	C011
991/567	425	A270
991/569	426	A260
991/617	464	C200
991/431	824	D181
991/432	221	
991/14	523	
991/134	112	
991/651	1039	
991/572	771	A220
991/618	796	C300
991/620	330	C290
991/688	125	
991/600	455	B150
991/566	422	A190
991/568	422	A200
991/1	3401	
991/570	773	A210

Společnost zahrnula k 31.12.2019 do ocenění dlouhodobého hmotného majetku úroky ve výši 6.515 tis. Kč.

Netto hodnota dlouhodobého majetku společnosti tak k 31.12.2019 činila **101.585 tis. Kč.**

3.2 Zásoby vlastní výroby

Společnost zahrnula k 31.12.2019 do ocenění zásob vlastní výroby úroky ve výši 12.539 tis. Kč.

3.3 Vlastní kapitál

V roce 2019 nebyly zaznamenány žádné mimořádné vlivy.

3.4 Rezervy

V roce 2019 nebyly zaznamenány žádné mimořádné vlivy.

3.5 Výše závazkových vztahů

Společnost neeviduje závazkové vztahy se splatností delší než 5 let.

3.6 Věcné záruky

Společnost neeviduje žádné věcné záruky.

3.7 Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům správních, řídicích a dozorčích orgánů

Členům správních, řídicích a dozorčích orgánů nebyly poskytnuty žádné zálohy, závdavky, zápůjčky ani úvěry.

Náklady na úroky vztahující se k závazkům z titulu úvěrů přijatých od propojených osob v roce 2019 činily 1.217 tis. Kč (v roce 2018 to bylo 8.892 tis. Kč). Veškeré nákladové úroky byly v roce 2019 i v roce 2018 zahrnuty do ocenění zásob vlastní výroby.

3.8 Významné položky výkazu zisku a ztráty

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Podpisový záznam statutárního orgánu:



JUDr. Jakub Sklenka

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti VILY CHUCHLE a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VILY CHUCHLE a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2019, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních

informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

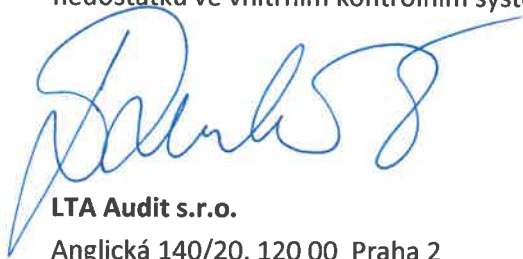
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme

významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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



LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20, 120 00 Praha 2

auditorská společnost, osvědčení č. 522

Hana Daenhardtová

auditor, osvědčení č. 1877

V Praze dne 19. února 2020