

VILY CHUCHLE a.s.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2017



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**

<b>1 Úvod .....</b>	<b>3</b>
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 2018 .....	7
1.9 Organizační složky v zahraničí .....	7
1.10 Významné události po rozvahovém dni.....	7
<b>2 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.....</b>	<b>8</b>
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 ostatním 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
<b>3 Účetní závěrka.....</b>	<b>11</b>
<b>4 Zpráva nezávislého auditora .....</b>	<b>11</b>



# 1 Úvod

## 1.1 Z historie

Společnost VILY CHUCHLE a.s. (dále jen „**Společnost**“) byla založena dne 07.05.2009 na základě rozhodnutí zakladatele společnosti 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 vyhotobil 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 obsazené dozorčí rady Společnosti. Další změna obsazení dozorčí rady Společnosti se uskutečnila na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 23.06.2017.

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. Ks 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*

## **1.2 Strategie a postavení Společnosti na trhu**

Rok 2017 by stejně jako rok 2016 charakterizován zásadním útlumem stavebních aktivit, což odráželo dlouhotrvající pokles tržeb. Po výrazném snížení prodejů z roku 2014 následovalo částečné oživení v následujících letech, úroveň prodejů v roce 2017 dosáhla úrovně 68,7 mil. Kč, pro srovnání v roce 2016 tyto výnosy činily 80,8 mil. Kč, v roce 2015 pak 80,4 mil. Kč.

V rámci IV. etapy se podařilo uzavřít kupní smlouvu na vilu č. D.171 dokončenou do stavu vizuálního minima, která byla v červnu prodána klientovi. Ve III. etapě se podařilo prodat 2 plně dokončené vily č. C.280 a C.040 a také 2 vily dokončené do stadia hrubé stavby, konkrétně č. C.070 a C.060. Kromě vil společnost prodala stavební pozemky ve III. a II. etapě, jednalo se o pozemky č. C.230, B.101 a B.102. V prodejích jsme v roce 2017 zaznamenali pozitivní trend ohledně množství prodaných vil. Zatímco v roce 2016 klienti preferovali pozemky se stavebním povolením a prodali jsme pouze 2 vily, v roce 2017 to bylo 5 vil.

01.11.2016 nabyla účinnosti novela zákona o dani z nabytí nemovitých věcí, která mimo jiné přesunula povinnosti přiznat daň z prodávajícího na kupujícího a zpřísnila podmínky pro uplatnění osvobození. Tato změna má dopad do prodeje staveb, které nejsou dokončeny, protože u nich již nelze aplikovat osvobození.

Cílem vedení Společnosti v roce 2018 bude ve vztahu ke klientům snaha o další prodej dokončených/rozestavěných vil ve IV. a III. 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.

Vzhledem k aktuální situaci na trhu je nutné také v roce 2018 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. Relativně příznivý vývoj tržeb v roce 2017 umožnil Společnosti uhradit akcionářské úvěry spolu s příslušenstvím ve výši 98,9 mil. Kč při čerpání nových úvěrů ve výši 48,9 mil. Kč.

## **1.3 Smluvní partneři**

V roce 2017 měla Společnost tyto významné smluvní partnery - dodavatele: společnosti TZB TOP s.r.o., T H - S Y S T E M spol. s r.o., Domotron, s. r. o. a INTOS s.r.o. jako

dodavatele stavby, společnost Studio acht, spol. 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 - klienty), kteří uzavřeli se Společností kupní smlouvy na vily a pozemky. V průběhu roku 2017 se s klienty podařilo uzavřít kupní smlouvy na prodej 5 vil a 10 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 2017 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 2017 pokračovala Společnost v prodejích ať už dokončených nebo rozestavěných vil a v prodeji stavebních pozemků. Vedení Společnosti bude pokračovat v tomto trendu i v roce 2018. Ve světle současného vývoje vedení Společnosti konstatuje, že s největší pravděpodobností dosáhne na podobné nebo vyšší výnosy, než jaké měla v předchozích letech. Společnost navzdory svému původnímu plánu prodávat kompletně dokončené vily nyní často prodává pouze zasíťované stavební pozemky, po kterých je rovnocenná poptávka jako po zkolaudovaných vilách. V reakci na nižší 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. Obdobně jako DPH na Společnost působí novela daně z nabytí nemovitých věcí účinná od 01.11.2016, kdy nelze aplikovat osvobození u rozestavěných staveb, čímž se nákup těchto vil prodražuje. Také v tomto případě Společnost do určité míry tyto náklady klientům kompenzuje a snižuje tak vlastní zisk.

## **1.8 Podnikatelský záměr na rok 2018**

Podnikatelským záměrem pro rok 2018 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 2017 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 9 pozemků I. etapy, konkrétně se jedná o pozemky č. A.010, A.020, A.030, A.040, A.050, A.060, A.070, A.080 a A.090.

V Praze

19. února 2018



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 Římská 103/12, 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:** 01.01.2017 – 31.12.2017

### **2.1 Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými**

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 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 Římská 103/12, 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 Římská 103/12, 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) a odst. b)

## **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:

Beneficent jednání	Označení jednání	Popis plnění
VILY CHUCHLE a.s.	Čerpání úvěru od akcionářů	Čerpání akcionářského úvěru o celkovém objemu přibližně 48,9 mil. Kč
Akcionáři společnosti	Splacení části úvěrů od akcionářů	Splacení úvěrů od akcionářů včetně příslušenství ve výši přibližně 98,9 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 2018



JUDr. Jakub Sklenka  
předseda představenstva

## **3 Účetní závěrka**

Viz příloha

## **4 Zpráva nezávislého auditora**

Viz příloha

# ROZVAHA

## v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(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

e-mail: vilychuchle@reflecta.cz

Internet: www.vilychuchle.cz

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	1	399 529	-940	398 590	442 801
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	187 257	-40	187 217	210 734
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	7	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	9	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	187 257	-40	187 217	210 734
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	187 217	0	187 217	210 734
B.II.1.1	Pozemky	16	187 217	0	187 217	210 734
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	Přestitelské 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

### IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522

Označ	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
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	212 133	-900	211 233	231 943
C.I.	Zásoby	38	191 199	0	191 199	212 956
C.I.1.	Materiál	39	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	191 199	0	191 199	212 956
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	16 698	-900	15 798	7 241
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

IDENTIFIKACE AUDITORA  
LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20  
120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522



Označ	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	16 698	-900	15 798	7 241
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	15 288	-500	14 788	7 204
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	1 410	-400	1 010	37
C.II.2.4	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
C.II.2.4	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
C.II.2.4	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	0
C.II.2.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	541	0	541	37
C.II.2.4	Dohadné účty aktivní	66	469	0	469	0
C.II.2.4	Jiné pohledávky	67	400	-400	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	68	0	0	0	0
C.III.1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69	0	0	0	0
C.III.2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	71	4 236	0	4 236	11 746
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	72	3	0	3	12
C.IV.2	Peněžní prostředky na útech	73	4 233	0	4 233	11 734
D.	Časové rozlišení aktiv	74	139	0	139	124
D.1.	Náklady příštích období	75	139	0	139	124
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	77	0	0	0	0

IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522



Oznáč	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	1	398 590	442 801
A.	Vlastní kapitál	2	166 704	178 079
A.I.	Základní kapitál	3	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	4	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	5	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	127 500	141 000
A.II.1.	Ážio	8	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	127 500	141 000
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	0
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	35 079	52 944
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých let	19	35 079	49 998
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	20	0	0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	0	2 946
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	2 126	-17 865
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	24	231 885	264 722
B.	Rezervy	25	0	19
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	27	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	29	0	19

## IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522



Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.	Závazky	30	231 885	264 703
C.I.	Dlouhodobé závazky	31	0	83 083
C.I.1.	Vydané dluhopisy	32	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	34	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	35	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	36	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	37	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	38	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39	0	83 083
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	40	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	41	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	42	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	43	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	44	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	45	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	46	231 885	181 620
C.II.1.	Vydané dluhopisy	47	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	48	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	49	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	50	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51	5 000	3 043
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	52	6 750	5 731
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	53	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	218 347	171 864
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	55	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	56	1 788	982
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	57	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	59	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	60	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	61	1 760	948
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	62	28	33
C.II.8.7.	Jiné závazky	63	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	64	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	65	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	66	0	0

IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522



Auditorská společnost: LTA Audit s.r.o.

Auditoři: Ing. Hana Daenhardtová

Sestaveno dne: 15.3.2018

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva



**IDENTIFIKACE AUDITORA**

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(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

e-mail: vilychuchle@reflecta.cz

Internet: www.vilychuchle.cz

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	38 284	11 083
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	21 981	8 294
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	356	49
A.3.	Služby	6	21 625	8 245
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	21 758	38 585
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	8 340
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	8 340
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	8 340
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	31 135	70 065
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	30 480	69 770
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	656	295
F.	Ostatní provozní náklady	24	10 187	27 644
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	10 017	24 810
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	155	2 775
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-19	19
F.5.	Jiné provozní náklady	29	34	41
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	15 494	-1 715

## IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění š. 522

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	50	59
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	50	59
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	13 399	16 198
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	13 399	16 198
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	19	12
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-13 368	-16 150
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	2 126	-17 865
L.	Daň z příjmů	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 126	-17 865
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 126	-17 865
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	69 470	81 207

Auditorská společnost: LTA Audit s.r.o.

Auditøři: Ing. Hana Daenhardtová

Sestaveno dne: 15.3.2018

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

#### IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.  
Anglická 140/20  
120 00 Praha 2  
IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522



## **PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2017**

**Název společnosti:** VILY CHUCHLE a.s.

**Sídlo:** Praha 2, Římská 103/12

**Právní forma:** akciová společnost

**IČ:** 289 14 791

## 1. OBECNÉ ÚDAJE O ÚČETNÍ JEDNOTCE

Obchodní firma: VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo: Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 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 2017

Okamžik sestavení  
účetní závěrky: 15. března 2018

### Významné změny v zápisu do obchodního rejstříku v uplynulém účetním období

K 1.1. 2017 došlo k zápisu přeměny společnosti. Společnost VILY CHUCHLE a.s. se rozdělila odštěpením se založením nové společnosti Loca Mitis s.r.o., na niž přešla část jmění rozdělované společnosti uvedená v projektu rozdělení. Rozhodný den je 1.1. 2017.

V roce 2017 došlo k zápisu změn v představenstvu a dozorčí radě společnosti VILY CHUCHLE a.s.

## **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 s 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 této 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.

## 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 neviduje 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 31.12.2016 **210.734 tis. Kč**. V roce 2017 společnost nenakoupila žádný majetek, naopak prodala / vyřadila pozemky v pořizovací ceně **10.019 tis. Kč**. Níže uvedená tabulka ilustruje přehled vyřazených pozemků z důvodu jejich prodeje.

Parcelní číslo	Výměra	Označení
991/588	895	B101
991/634	787	B102
991/623	464	C230
991/430	870	D171
991/433	184	D171
991/622	456	C280
991/610	433	C070
991/609	433	C060
991/607	307	C040
991/672	127	C040

Společnost zahrnula k 31.12.2017 do ocenění dlouhodobého hmotného majetku úroky ve výši **6.515 tis. Kč**.

Hodnota dlouhodobého majetku společnosti k rozvahovému dni byla ovlivněna přeměnou společnosti. K 1.1.2017 došlo k odštěpení části pozemků v rámci přeměny formou odštěpení v netto hodnotě 13.500 tis.Kč na nástupnickou společnost Loca Mitis s.r.o. (viz bod 1 Přílohy).

Netto hodnota dlouhodobého majetku společnosti tak k 31.12.2017 činila **187.217 tis. Kč**.

### 3.2 Zásoby vlastní výroby

Společnost zahrnula k 31.12.2017 do ocenění zásob vlastní výroby úroky ve výši 68.293 tis. Kč.

### 3.4 Vlastní kapitál

Hodnota vlastního kapitálu společnosti byla v roce 2017 ovlivněna přeměnou společnosti s rozhodným dnem odštěpení k 1.1.2017. Dopad transakcí plynoucích z odštěpení činí 13.500 tis.Kč a jsou zachyceny na řádku A.II.2.3 Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (viz také bod 1 a 3.1 Přílohy).

Jiný výsledek hospodaření k 31.12. 2016 je tvořen těmito tituly:

	<b>Hodnota tis. Kč</b>
Změna metody – oceňování zásob vlastní výroby	- 4.691
Oprava účetních nesprávností	7.637
<b>Celkem</b>	<b>2.946</b>

### 3.5 Rezervy

V roce 2017 společnost rozpustila rezervu ve výši 19 tis. Kč na daň z nabytí nemovitých věcí, která se váže na prodej části parcely č. 991/1 (nyní 991/676) v k.ú. Velká Chuchle.

### 3.6 Výše závazkových vztahů

Společnost neeviduje závazkové vztahy se splatností delší než 5 let.

### 3.7 Věcné záruky

Společnost neeviduje žádné věcné záruky.

### 3.8 Výše záloh, závdavků, zápojček a úvěrů poskytnutých členům správních, řídících a dozorčích orgánů

Členům správních, řídících a dozorčích orgánů nebyly poskytnuty žádné zálohy, závdavky, zápojčky ani úvěry.

Náklady na úroky vztahující se k závazkům z titulu úvěrů přijatých od propojených osob v roce 2017 činily 13.399 tis. Kč (v roce 2016 16.198 tis. Kč). Veškeré nákladové úroky byly v roce 2017 i v roce 2016 zahrnuty od ocenění zásob vlastní výroby.

3.9 Významné položky výkazu zisku a ztráty

- Společnost nemá žádné zaměstnance
- V roce 2016 Společnost vytvářela opravné položky k pozemkům z důvodu jejich nižšího tržního ocenění, a to ve výši 8.340 tis. Kč. Tuto skutečnost zachytila v rámci položky Dočasných úprav hodnot dlouhodobého majetku výsledovky.

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 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017, 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 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 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 předpisům 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nejistili.

### **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, navrhnut 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 navrhnut 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 4.4.2018