



Zpráva nezávislého auditora

o ověření

výroční zprávy a zprávy o vztazích

účetní jednotky

VILY CHUCHLE a.s.

sestavené k 31. 12. 2009

**Ověřovatel: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.
Bolevecká 494
109 00 Praha
osvědčení KA ČR 252**

V Praze dne 24. června 2010

Výtisk č. *1*

**Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy
a zprávy o vztazích mezi propojenými osobami
účetní jednotky VILY CHUCHLE a.s.**

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

VILY CHUCHLE a.s.

IČ: 28914791

DIČ: CZ28914791

Sídlo: Vinohradská 1233/22, 120 00 Praha 2

Ověřované období:

12. červen až 31. prosinec 2009

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Bolevecká 494

109 00 Praha 10

osvědčení KA ČR 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, číslo dekretu 1401

Přílohy: 1x Výroční zpráva zpracovaná za období od 12. 6. 2009 do 31. 12. 2009

1x Zpráva o vztazích zpracovaná za období od 12. 6. 2009 do 31. 12. 2009

Zpráva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, tři z nich byly předány objednateli, jeden je součástí spisu auditora.

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti VILY CHUCHLE a.s. 31. 12. 2009 s účetní závěrkou. Za úplnost a správnost Výroční zprávy odpovídá vedení společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

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

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti VILY CHUCHLE a.s. k 31. 12. 2009 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

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

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

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti VILY CHUCHLE a.s. zpracované k 31. 12. 2009

V Praze, dne 24. června 2010

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.
Bolevecká 494
109 00 Praha 10
osvědčení KA ČR 252



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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail.



VILY CHUCHLE a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2009



se sídlem

Praha 2, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00

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

Obsah

1 Úvod	3
1.1 Z historie.....	3
1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu.....	4
1.3 Smluvní partneři.....	4
1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	4
1.5 Naše společnost a životní prostředí	5
1.6 Uvedení produktu na trh.....	5
1.7 Podnikatelský záměr na rok 2010	5
2 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	6
2.1 Základní údaje o propojených osobách	6
2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu	6
2.1.2 Ovládající osoby	6
2.1.3 Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami	6
2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími	7
2.3 Další právní úkony učiněné v zájmu propojených osob	7
2.3.1 Právní úkony mezi ovládanou osobou a ovládající osobou	7
2.3.2 Právní úkony mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.....	7
2.4 Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob	7
2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou	7
2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou.....	8
2.5 Závěr	8

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, který zpracoval tuto Výroční zprávu za rok 2009. 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

Důležité mezníky společnosti:

- ▀ *založení Společnosti – 7.5.2009*
- ▀ *vznik Společnosti – 12.6.2009*
- ▀ *změna jediného akcionáře Společnosti – 12.8.2009*
- ▀ *změna názvu Společnosti – 28.1.2010*
- ▀ *změna statutárního orgánu Společnosti – 28.1.2010*

1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu

Společnost byla založena v roce 2009 jako účelová společnost, tzv. „SPV“ (z angl. „Special Purpose Vehicle“) za účelem uskutečnění developerského projektu residenční výstavby rodinných vil v Praze – Velké Chuchli. V témže roce nakoupila pozemky v k.ú. Velká Chuchle od společnosti FINEP Chuchle a.s. o celkové výměře 142.487 m². Předmětné pozemky nabyla do svého vlastnictví na základě Kupní smlouvy ze dne 13.8.2009. V roce 2009 již nevyvíjela žádnou činnost. Na základě rozhodnutí statutárního orgánu společnosti byly počátkem roku 2010 zahájeny projekční práce za účelem úspěšné realizace projektu, tj. výstavby rodinných vil, a to dodavatelským způsobem prostřednictvím developera projektu společnosti REFLECTA Development a.s. Statutární orgán má v úmyslu v roce 2010 získat územní rozhodnutí o umístění stavby a veškerá související povolení dotčených orgánů státní správy. V roce 2011 pak stavební povolení k výstavbě. Projekt bude realizován po etapách s předpokládaným dokončením v roce 2014, přičemž hlavním určujícím faktorem výstavby bude poptávka na trhu residenčního bydlení v Praze.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2009 měla společnost dva významné smluvní partnery. Ve vztahu k nakoupeným pozemkům to byla společnost FINEP Chuchle a.s. jako prodávající. Druhým významným smluvním partnerem byla mateřská společnost Greenraazd B.V. sídlící v Nizozemském království, která poskytla Společnosti peněžní prostředky na úhradu kupní ceny nakoupených pozemků. Výše poskytnutého úvěru od mateřské společnosti v roce 2009 byla celkem 281.473 tis. Kč. Smluvní strany si přitom dohodly, že úvěr bude splatný za tři roky.

V roce 2010 a v dalších letech očekává statutární orgán Společnosti, že hlavními smluvními partnery na dodavatelské straně budou zejména tyto společnosti: A69 – architekti s.r.o. jako hlavní projektant výstavby rodinných vil, REFLECTA Development a.s. jako developer projektu, generální dodavatel výstavby určený na základě výběrového řízení, další subdodavatelé a úvěrující banka, která bude spolufinancovat projekt. Odběrateli pak budoucí klienti (fyzické osoby/společnosti), ať už v pozici kupujících či nájemců.

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 Naše společnost a životní prostředí

Naše společnost nevyvíjí žádné aktivity, kterými by jakýmkoli způsobem nepříznivě ovlivňovala životní prostředí. Veškerá plánovaná residenční výstavba v rámci projektu bude v souladu se závaznými normami a bude realizována až poté, co bude mít Společnost k dispozici veškerá povolení resp. kladná stanoviska od dotčených orgánů státní správy.

1.6 Uvedení produktu na trh

V roce 2009 nevytvořila společnost žádné provozní výnosy. V roce 2010 pak statutární orgán společnosti předpokládá, že Společnost zinkasuje první zálohy od budoucích kupujících rodinných vil. V roce 2011/2012 představenstvo společnosti očekává, že se uskuteční první prodeje, vytvoří provozní výnosy a společnost dosáhne účetního zisku. Rodinné vily bude realizovat po etapách dle vývoje tržní poptávky.

1.7 Podnikatelský záměr na rok 2010

Podnikatelským záměrem pro rok 2010 je pokračování v investičním plánu v podobě developerského projektu residenční výstavby rodinných vil v Praze – Velké Chuchli. Snahou statutárního orgánu bude uzavřít potřebnou smluvní dokumentaci s dodavatelem projektu dle jeho vývoje. Statutární orgán společnosti bude postupovat dle stanoveného harmonogramu projektu, jehož první fáze budou tvořit zejména projekční práce na studii projektu, architektonickém ztvárnění, archeo-geologickém průzkumu, inženýrských činnostech ve vztahu k dotčeným orgánům státní správy, přípravě území ve formě HTÚ (Hrubé terénní úpravy), zahájení výstavby inženýrských sítí. Na straně výnosové pak zahájení prodeje/pronájmu rodinných vil a nebytových prostor, které by měly plnit funkci občanské vybavenosti

V Praze
červen 2010

JUDr. Jakub Sklenka
jediný člen představenstva

2 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva byla vyhotovená statutárním orgánem Společnosti jako ovládanou osobou, a to za účetní období od 12.6.2009 do 31.12.2009.

2.1 Základní údaje o propojených osobách

Osobě ovládané (odst. 1.1) jsou známy následující ovládající osoby (odst. 1.2) a další osoby těmito ovládajícími osobami ovládané (odst. 1.3).

2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu

Společnost

VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo/bydliště	Vinohradská 1233/22, Praha 2, PSČ 120 00
IČ/RČ/Datum narození	289 14 791
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městský soud v Praze oddíl B, vložka 15350
Ovládající osoba	Ovládaná společností Greenraazd B.V., společníky společnosti Greenraazd B.V.
Vztah k ovládající osobě	Dceřiná společnost mateřské společnosti Greenraazd B.V.
Způsob ovládání	přímý

2.1.2 Ovládající osoby

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

Společnost

Greenraazd B.V.

Sídlo/bydliště	Nizozemské království, Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW
IČ/RČ/Datum narození	342 88 807
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Komora obchodu pro Amsterdam
Vztah k ovládané osobě	společník
Způsob ovládání	přímý

2.1.3 Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Osobě ovládané (odst. 1.1) nejsou známy žádné další osoby výše uvedenými ovládajícími osobami rovněž ovládané (odst. 1.2).

2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími

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

Název	Uzavřena	Splatná	Obsah smluvního vztahu	Ovládaná osoba jako	Odměna ve výši	Újma ovládané osoby
Rámcová smlouva o úvěru	srpen 2009	3 roky od data uzavření	Rámcový úvěr až do výše 300 mil. Kč	dlužník	12M PRIBOR + marže 4% p.a.	Nevznikla žádná újma

2.3 Další právní úkony učiněné v zájmu propojených osob

2.3.1 Právní úkony mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

Mezi ovládanou osobou a ovládající osobou nebyly v zájmu ovládající osoby učiněny žádné právní úkony.

2.3.2 Právní úkony mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Osobě ovládané nejsou známy žádné další osoby výše uvedenou ovládající osobou rovněž ovládané a tudíž mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyly v zájmu těchto osob učiněny žádné právní úkony.

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

2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou

2.4.1.1 Opatření přijatá vůči ovládající osobě

V posledním účetním období nebyla společností jako ovládanou osobou přijata v zájmu nebo na popud ovládající osoby žádná opatření.

2.4.1.2 Opatření přijatá vůči osobám ovládaným stejnou ovládající osobou

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

2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou

2.4.2.1 Opatření uskutečněná vůči ovládající osobě

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

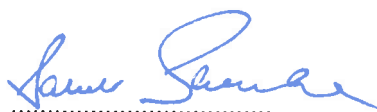
2.4.2.2 Opatření uskutečněná vůči osobám ovládaným stejnou ovládající osobou

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

2.5 Závěr

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

V Praze dne 24.6.2010



JUDr. Jakub Sklenka

Jediný člen představenstva