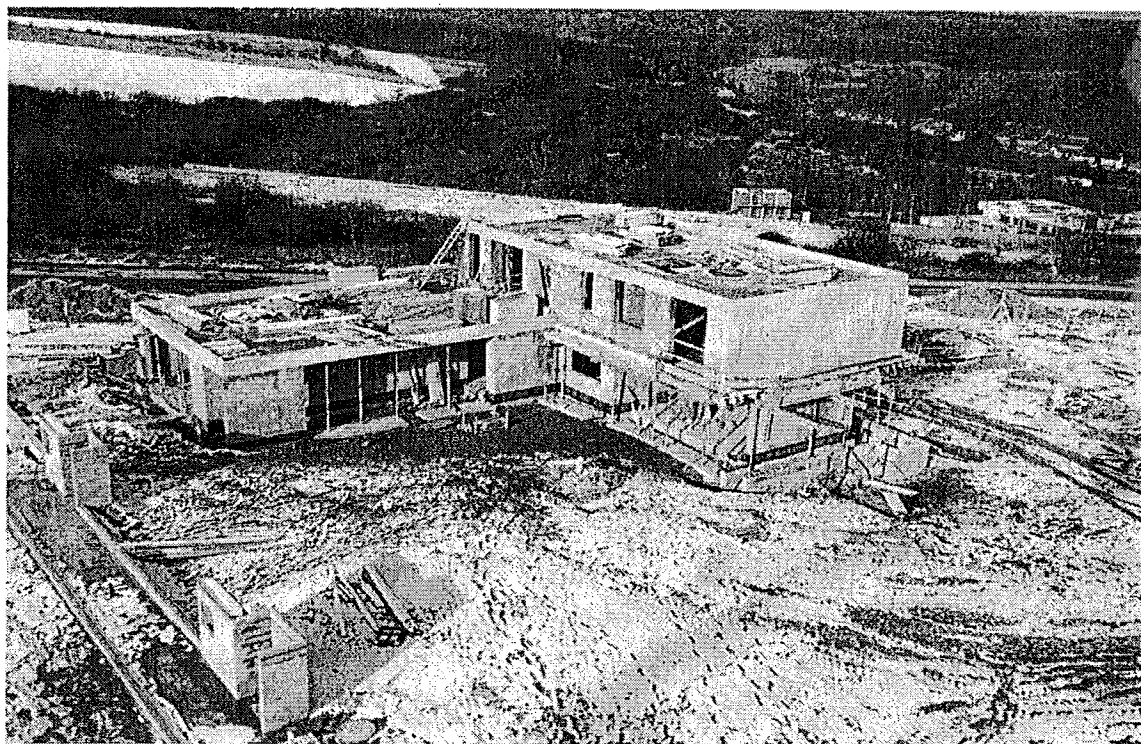


VILY CHUCHLE a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2011



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

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

Obsah

1	Úvod.....	3
1.1	Z historie.....	3
1.2	Strategie a postavení společnosti na trhu.....	4
1.3	Smluvní partneři.....	5
1.4	Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	5
1.5	Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů	5
1.6	Naše společnost a životní prostředí	5
1.7	Uvedení produktu na trh.....	6
1.8	Podnikatelský záměr na rok 2012	7
1.9	Organizační složky v zahraničí.....	7
1.10	Významné události po rozvahovém dni.....	7
2	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	8
2.1	Základní údaje o propojených osobách	8
2.1.1	Ovládaná osoba předkládající zprávu	8
2.1.2	Ovládající osoby	8
2.1.3	Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami	8
2.2	Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími	9
2.3	Další právní úkony učiněné v zájmu propojených osob	9
2.3.1	Právní úkony mezi ovládanou osobou a ovládající osobou	9
2.3.2	Právní úkony mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.....	9
2.4	Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob 9	
2.4.1	Opatření přijatá ovládanou osobou	9
2.4.2	Opatření uskutečněná ovládanou osobou	9
2.5	Závěr	10
3	Účetní závěrka.....	11
4	Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky	12
5	Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy	12

1 Úvod

1.1 Z historie

Společnost VILY CHUCHLE a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena dne 7.5.2009 na základě rozhodnutí zakladatele společností BRAXTON INVEST s.r.o., IČ: 27159591 (jediný akcionář), která rozhodla o založení Společnosti s původním obchodním názvem AGRISANER a.s., IČ: 28914791. Za tímto účelem byla sepsána zakladatelská listina, a to formou notářského zápisu, který vyhotovil JUDr. Zdeněk Špaček, notář v Praze. Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12.6.2009. V den zápisu Společnosti do obchodního rejstříku bylo sídlo Společnosti: Praha 1, Ovocný trh 572/11, PSČ 110 00.

Dne 12.8.2009 došlo ke změně jediného akcionáře (tj. k převodu 100% akcií na majitele v listinné podobě), kterým se stala holandská společnost Greenraazd B.V., ID: 34288807, se sídlem Nizozemské království, Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW. Současně došlo ke změně sídla společnosti na adresu: Praha 10, Bohdalecká 1490/25, PSČ 101 00.

Dne 28.1.2010 rozhodl jediný akcionář Společnosti holandská společnost Greenraazd B.V. o změně obchodního názvu Společnosti nově na VILY CHUCHLE a.s. a o změně personálního obsazení statutárního orgánu společnosti. Současně s rozhodnutím jediného akcionáře rozhodl statutární orgán společnosti o změně sídla Společnosti na adresu: Praha 2, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00. Toto nové sídlo společnosti bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 22.2.2010

Důležité mezníky společnosti:

- *založení Společnosti – 7.5.2009*
- *vznik Společnosti – 12.6.2009*
- *změna jediného akcionáře Společnosti – 12.8.2009*
- *změna názvu a sídla Společnosti – 28.1.2010*
- *změna statutárního orgánu Společnosti – 28.1.2010*
- *štěpení kmenových akcií na majitele v listinné podobě na 2 mil. Kč o jmenovité hodnotě 1,- Kč – 14.11.2011*

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 a zařadila do majetku Společnosti. V roce 2009 již nevyvíjela prakticky žádnou další činnost. Na základě rozhodnutí statutárního orgánu společnosti probíhaly v průběhu roku 2010 projekční práce za účelem realizace projektu, tj. výstavby rodinných vil, a sice dodavatelským způsobem prostřednictvím společnosti REFLECTA Development a.s. Společnost získala v závěru roku 2010 kladné stanovisko ke změně územního rozhodnutí. Na jaře roku 2011 společnost získala stavební povolení na vybudování komunikací a inženýrských sítí v celém areálu. V polovině roku 2011 se pak podařilo získat také stavební povolení na projektovanou 1. a 4. etapu rodinných vil. Na podzim také nakonec stavební povolení na projektovanou 2. a 3. etapu rodinných vil.

Po získání všech potřebných správních povolení přistoupila společnost k vyhlášení výběrového řízení na generálního dodavatele 1. a 4. etapy projektu. Po několika soutěžních kolech byla vybrána ve výběrovém řízení společnost SPS engineering, s.r.o. s nejvýhodnější cenovou nabídkou. S ní pak společnost uzavřela smlouvu o dílo. Společnost nechala provést potřebný archeologický průzkum dle požadavků správního orgánu. Samotná výstavba pak byla zahájena ke dni 1.8.2012. Generální dodavatel nejprve provedl odvoz deponované zeminy a provedl hrubé terénní úpravy na předmětných pozemcích. Poté vybudoval infrastrukturu 4. etapy, která v budoucnu zajistí zásobu a odvod médií z rodinných vil. Současně s infrastrukturou vybudoval generální dodavatel také související obslužnou komunikaci, a to prozatím bez finálního povrchu vozovky. Generální dodavatel využíval v průběhu výstavby část obecních komunikací městských částí Lochkov a Velká Chuchle a také provizorní panelovou komunikaci ŘSD za účelem provozu staveništní dopravy. Vše na základě uzavřených nájemních smluv. Do konce roku 2011 bylo v rámci 4. etapy dokončeno několik rodinných vil do fáze hrubých staveb, připravena obslužná komunikace bez finálního povrchu (vč. přípravy pro chodníky) a kompletní zasítování médií. V závěru roku byly také zahájeny práce na hrubých terénních úpravách a infrastruktuře části 2. etapy, jejíž vybudování je podmínkou kolaudace vil ve 4. etapě.

Developer jménem společnosti nabízel produkt na trhu, což přineslo dalšího budoucího kupujícího, který uzavřel se společností závaznou smlouvu o budoucí smlouvě kupní. Developer využíval různé inzertní kanály. Spustil webové stránky projektu a uskutečnil několik reklamních kampaní.

V roce 2012 chce Společnost dokončit výstavbu první vily, která poslouží jako vzorová pro potenciální klienty. Dokončení je naplánováno na konec července 2012. V závěru roku pak společnost plánuje zkolaudovat infrastrukturu a obslužnou komunikaci 4. etapy a částečně také 2. etapy. Veškeré kolaudační souhlasy 4. a 2. etapy jsou však závislé na dokončení rekonstrukce příjezdové komunikace Na Hvězdárně, jejímž Investorem je municipalita. Společnost chce dále pokračovat v dokončování dalších rodinných vil, a to v rozsahu odpovídající poptávce tak, aby byla schopna zkolaudovat další vily 4. etapy již na jaře 2013. Statutární orgán věří, že se podaří v roce 2012 zvýšit tempo prodeje klientům a to i přes obecně nižší poptávku na trhu residenční výstavby v daném segmentu bydlení. Opírá se přitom o názor, že možnost provést potenciálního klienta vzorovou vilou bude silnou incentivou k získání dalších kupujících.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2011 měla společnost tyto významné smluvní partnery: společnost A69 – architekti s.r.o. jako hlavního architekta a projektanta výstavby, společnost REFLECTA Development a.s. jako developera projektu a společnost Mellow a.s. pro oblast marketingu a propagace, SPS engineering, s.r.o. jako generálního dodavatele stavby, Jans s.r.o. jako technický dozor investora.

1.4 Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

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

1.5 Aktivita v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v průběhu roku 2011 žádné zaměstnance. Řízení společnosti vykonávalo představenstvo společnosti.

1.6 Naše společnost a životní prostředí

Naše společnost nevyvíjí žádné aktivity, kterými by jakýmkoli způsobem nepříznivě ovlivňovala životní prostředí. Veškerá probíhající residenční výstavba v rámci projektu je

budována v souladu se závaznými normami stejně jako s příslušnými stavebními povoleními.

1.7 Uvedení produktu na trh

V roce 2011 společnost inkasovala první zálohy na kupní cenu od budoucích klientů/kupujících rodinných vil na základě uzavřených rezervačních smluv. Společnost předpokládá, že většina vil v nyní realizované etapě bude zkolaudována a předána klientům v roce 2013. Spolu se samotnými stavebními parcelami plánuje společnost revitalizovat i navazující veřejnou zeleň, která se nachází na pozemcích společnosti. Další etapy bude společnost realizovat v závislosti na poptávce v roce 2012. V případě nízkého zájmu o zkolaudované rodinné vily jsou možné i další scénáře prodeje v podobě stavebních parcel, hrubých staveb či vil v tzv. kolaudačním minimu.

1.8 Podnikatelský záměr na rok 2012

Podnikatelským záměrem pro rok 2012 je pokračování ve výstavbě konkrétních vil, které jsou předmětem smlouvy o dílo s generálním dodavatelem stavby. Vily, které mají či budou mít v průběhu roku 2012 svého klienta budou kompletně dokončeny. Vily, které prozatím svého klienta nenaleznou, budou pozastaveny na úrovni hrubé stavby tak, aby společnost minimalizovala další výdaje na výstavbu.

1.9 Organizační složky v zahraničí

Společnost neměla v roce 2011 v zahraničí žádnou organizační složku.

1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, došlo k doplnění členů představenstva o další dva členy a také došlo k personální změně v dozorčí radě společnosti. Dále došlo ke změně stanov společnosti, jejíž aktuální znění je platné k 11.4.2012

V Praze
25. květen 2012



JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

2 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva byla vyhotovená statutárním orgánem Společnosti jako ovládanou osobou, a to za účetní období od 1.1.2011 do 31.12.2011.

2.1 Základní údaje o propojených osobách

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

2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu

Společnost

VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo/bydliště	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 společnost 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, 100% obchodní podíl
Způsob ovládání	přímý

2.1.3 Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) nejsou známy žádné další osoby výše uvedenými ovládajícími osobami rovněž ovládané (odst. 2.1.2).

2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími

Mezi ovládanou osobou a osobou ovládající nebyly uzavřeny v posledním účetním období žádné smlouvy.

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 ovládanou osobou*

V posledním účetním období nebyla ovládanou osobou v zájmu nebo na popud ovládané osoby přijata 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 31.3.2012



JUDr. Jakub Sklenka

Jediný člen představenstva

3 Účetní závěrka

- 4 Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky
- 5 Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

IČ

28914791

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

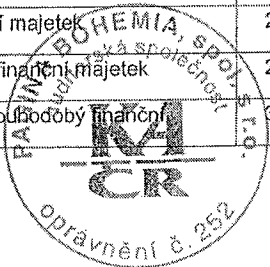
VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

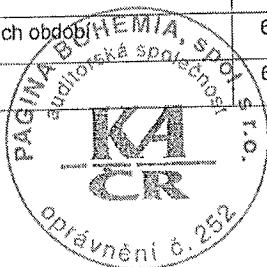
Vinohradská 1233/22
120 00 Praha 2

IČ: 28914791, DIČ: CZ28914791
Městský soud, oddíl B, vložka 15350
Tel: 222 523 030, Fax: 222 523 031
e-mail: vilychuchle@reflecta.cz
Internet: www.vilychuchle.cz

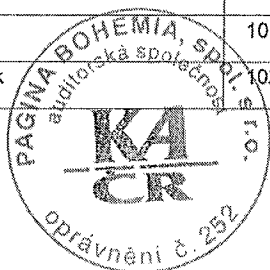
Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	398 538	-32	398 506	339 040
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	288 413	-32	288 381	288 015
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
B.I.1.	Zřizovací výdaje	5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6	0	0	0	0
3.	Software	7	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva	8	0	0	0	0
5.	Goodwill	9	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	13	288 413	-32	288 381	288 015
B.II.1.	Pozemky	14	287 977	0	287 977	287 988
2.	Stavby	15	396	-6	390	0
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	40	-26	14	27
4.	Pěstítkelské celky trvalých porostů	17	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	23	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	0	0	0	0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30	0	0	0	0



Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	110 095	0	110 095	51 025
C.I.	Zásoby	32	91 329	0	91 329	39 407
C.I.1.	Materiál	33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34	91 329	0	91 329	39 407
3.	Výrobky	35	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36	0	0	0	0
5.	Zboží	37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	38	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	39	1 866	0	1 866	1 866
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	41	1 866	0	1 866	1 866
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	46	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka	47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	48	3 677	0	3 677	442
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	54	3 677	0	3 677	442
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	0	0	0	0
8.	Dohadné účty aktivní	56	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	57	0	0	0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	13 223	0	13 223	9 310
C.IV.1.	Peníze	59	10	0	10	30
2.	Účty v bankách	60	13 213	0	13 213	9 280
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	63	30	0	30	0
D.I.1.	Náklady příštích období	64	30	0	30	0
2.	Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	66	0	0	0	0

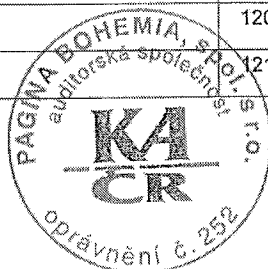


Označ	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
b	c	5	6	
	PASIVA CELKEM	67	398 506	399 040
A.	Vlastní kapitál	68	142 730	142 785
A.I.	Základní kapitál	69	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	70	2 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	71	0	0
3.	Změny základního kapitálu	72	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	73	141 000	141 000
A.II.1.	Emisní ážio	74	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	75	141 000	141 000
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	77	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	78	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	79	0	0
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	80	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	81	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	82	-215	-142
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	83	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	84	-215	-142
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	85	-55	-73
B.	Cizí zdroje	86	255 733	196 255
B. I.	Rezervy	87	0	0
B. I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	88	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	89	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu	90	0	0
4.	Ostatní rezervy	91	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	92	212 965	185 427
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	93	0	0
2.	Závazky- ovládající a řídicí osoba	94	189 002	155 398
3.	Závazky - podstatný vliv	95	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	96	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	97	23 963	5 153
6.	Vydané dluhopisy	98	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	99	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	100	0	24 876
9.	Jiné závazky	101	0	0
10.	Odložený daňový závazek	102	0	0



ky

Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
B.III.	Krátkodobé závazky	103	42 768	10 828
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	104	27 559	10 823
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	105	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	106	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	108	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	1	1
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	3	1
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111	0	0
9.	Vydané dluhopisy	112	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	113	0	0
11.	Jiné závazky	114	15 205	3
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	115	0	0
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118	0	0
C.I.	Časové rozlišení	119	43	0
C.I.1.	Výdaje příštích období	120	43	0
2.	Výnosy příštích období	121	0	0



Sestaveno dne: 25.5.2012

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011

(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

Vinohradská 1233/22
120 00 Praha 2

IČ: 28914791, DIČ: CZ28914791
Městský soud, oddíl B, vložka 15350
Tel: 222 523 030, Fax: 222 523 031
e-mail: vilychuchle@reflecta.cz
Internet: www.vilychuchle.cz

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	0	0
+	Obchodní marže	3	0	0
II.	Výkony	4	51 922	39 407
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	0	0
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	51 922	39 407
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	42 705	21 070
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	103	127
B. 2.	Služby	10	42 602	20 943
+	Přidaná hodnota	11	9 217	18 337
C.	Osobní náklady	12	4	4
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	4	4
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
C. 4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	43	13
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	19	13
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	0	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	10	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	10	0
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	0	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	315	22
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	8 826	18 285



Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	
X.	Výnosové úroky	42	54	7
N.	Nákladové úroky	43	8 930	18 361
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	3	4
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-8 879	-18 358
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	3	0
Q. 1.	splatná	50	3	0
2.	odložena	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-55	-73
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55	0	0
S. 1.	splatná	56	0	0
2.	odložena	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	0	0
T.	Převod podílu hospodaření společníkům	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	60	-55	-73
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-53	-73

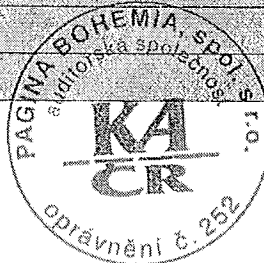
Sestaveno dne: 25.5.2012

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam :

JUDr. Jakub Sklenka

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2011

Název společnosti: VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo: Praha 2, Vinohradská 1233 /22

Právní forma: akciová společnost

IČ: 289 14 791

m

OBSAH

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

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

(dále jen „společnost“) byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost dne 7.5.2009 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 12.6.2009 do oddílu B, vložka 15350. Společnost byla založena za účelem uskutečnění nemovitostního projektu. Předmětem podnikání společnosti je:

- *Činnosti související s výstavbou nemovitostí za účelem prodeje (OKEČ 70.11)*

Sídlo společnosti je k okamžiku sestavení účetní závěrky na adrese:

Praha, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00

Společnost eviduje základní kapitál ve výši:

2.000.000,00 Kč, splaceno 100%

Akcie: 2 000 000 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč

Účetní závěrka společnosti je sestavena ke dni:

31.12.2011 (účetní období shodné s kalendářním rokem)

Okamžik sestavení účetní závěrky ke dni:

25.5.2012

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionář/ Společník	% podíl na základním kapitálu
Greenraazd B.V. se sídlem: Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW Nizozemské království, IČ: 342 88 807	100%
Celkem	100%

Společnost byla k rozvahovému dni řízena jediným členem představenstva. Mateřská společnost jako jediný akcionář společnosti má sídlo v Nizozemském království. Společnost v účetním období neuzavřela žádnou ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku s mateřskou společností. Společnost neeviduje ve svém majetku žádný majetkový podíl na základním kapitálu jiných společností.

Představenstvo společností k 31.12.2011:

Jediný člen představenstva
JUDr. Jakub Sklenka

Dozorčí rada
Ing. Michal Horák
Ing. Kateřina Hůrková
Miroslav Němec

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období
Ke dni 14.11.2011 došlo ke změně počtu a jmenovité hodnoty akcií z původních 10 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč na 2 000 000 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč.

1.3. Změny a dodatky v obchodním rejstříku mezi okamžikem sestavení a dnem, ke kterému se účetní závěrka sestavuje
Jediný společník jmenoval s účinností ode dne 19.4.2012 nové členy statutárních orgánů, přičemž došlo k následujícím změnám:

Představenstvo společnosti:

Předseda představenstva:
JUDr. Jakub Sklenka

Člen představenstva:
Ing. Miloš Kratochvíl

Člen představenstva:
Mgr. Lukáš Sedlatý

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady:
Ing. Michal Horák

Člen dozorčí rady:
Ing. Kateřina Hůrková

Člen dozorčí rady:
Jan Andrus

Dále došlo k výmazu jediného společníka společnosti Greenraazd B.V., a to ke dni 14.5.2012 a zároveň ke změně způsobu jednání za společnost takto:

Jménem společnosti jedná představenstvo a to tak, že navenek za něj jedná jménem společnosti předseda představenstva samostatně.

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění vyhlášky č. 472/2003 Sb., č. 397/2005 Sb. a č.349/2007 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především: zásadu o oceňování majetku historickými cenami s výjimkou některých oblastí, jež jsou popsány v kapitole 3, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách (tzv. „going concern“).

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

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož pořizovací cena přesáhne 40 tis. Kč.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou následně sníženou o oprávky, pokud se nejedná o pozemky.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet opravek) a vklad dlouhodobého hmotného majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku rovnoměrnou či zrychlenou metodou.

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka evidovala k rozvahovému dni na účtu pozemky částku 287.977 tis. Kč – nakoupené pozemky, na kterých bude realizován nemovitostní projekt. Tato částka se snížila za sledované období o 10 tis. Kč, a to z důvodu prodeje části pozemku o výměře 5m² parc. číslo 991/440 na základě kupní smlouvy. Dále účetní jednotka evidovala k rozvahovému dni stavbu – provizorní komunikaci ve výši 396 tis. Kč.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2011 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů vyšší než 60 tis. Kč a v ostatních případech vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou následně sníženou o oprávky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za jednotlivé technické zhodnocení částku 40 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován rovnoměrně na základě jeho předpokládané doby životnosti.

Účetní jednotka neevidovala k rozvahovému dni žádný nehmotný majetek.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2011 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku.

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je při pořízení oceněn pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se pořizovací cena dlouhodobého finančního majetku, který se nepřeceňuje reálnou hodnotou, upravuje na tržní cenu a rozdíl z tohoto ocenění je účtován rozvahově.

Účetní jednotka nevlastní majetkový podíl v žádné společnosti.

3.4. Drobný hmotný majetek

Drobný hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč účtuje společnost na účtu 022 501 a odepisuje ho po dobu tří let.

K 31.12.2011 eviduje společnost na účtu drobného majetku tyto položky:

<i>Reklamní panel</i>	<i>36 tis. Kč</i>
<i>Forexová cedule</i>	<i>4 tis. Kč</i>

Odpis tohoto majetku činí za účetní období 13 tis. Kč.

3.5. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Nakoupené zásoby jsou účtovány přímo do spotřeby na účet nákladů v analytickém členění.

Účetní jednotka neúčtovala v účetním období o nakoupených zásobách.

Zásoby vlastní výroby jsou oceňovány vlastními náklady. Vlastními náklady se rozumí skutečná výše nákladů dle stanovené směrné kalkulace účetní jednotkou.

Účetní jednotka účtovala o zásobách vlastní výroby ve formě nedokončené výroby. K rozvahovému dni činil zůstatek nedokončené výroby 91.329 tis. Kč. Zásoby vlastní výroby – nedokončená výroba byla přitom oceněna na úrovni přímých nákladů, výrobní a správní režie (vč. nákladů na propagaci, provizí, finančních nákladů apod.), a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o malosériovou resp. zakázkovou výrobu s dlouhodobým cyklem přesahujícím 12 měsíců. V účetním období došlo k opravě nedokončené výroby na základě rozpuštění dohadné položky pasivní - odsouhlasené úroky s mateřskou společností ve výši 356 tis. Kč.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2011 nebyly tvořeny žádné opravné položky k zásobám.

3.6. Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Společnost evidovala k rozvahovému dni na účtech Dlouhodobých bankovních úvěrů a Dlouhodobých závazků tyto zůstatky:

Dlouhodobé závazky za ovládající a řídící osobou (Greenraazd B.V.) z titulu přijatého úvěru ve výši 189.002 tis. Kč, se splatností 5 let (23.2.2017) a úrokem 12M PRIBOR + 4% resp. 4,83%.

3.7. Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak zpravidla není jistá částka a datum, k němuž vzniknou.

V roce 2011 společnost netvořila žádné rezervy.

3.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

3.9. Finanční leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Splátka nájemného hrazená předem je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů. Závazky z finančního leasingu s následnou koupí jsou účtovány na účet závazků měsíčně vždy k datu splatnosti splátky uvedenému ve splátkovém kalendáři.

Společnost neeviduje v podrozvahové evidenci žádný majetek formou finančního leasingu.

3.10. Daně

Daňové odpisy dlouhodobého majetku

Společnost v účetním období uplatňovala daňové odpisy panelové komunikace v rámci výstavby nemovitostního projektu za účelem průjezdu staveništní dopravy na pozemcích č. 665 a 664 v k.ú. Lochkov ve výši 6 tis.Kč.

Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku, pokud je dosažen. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k datu účetní závěrky.

Účetní jednotka vykazala za účetní období účetní ztrátu ve výši -53 tis. Kč. Pro účely daňového přiznání účetní jednotka vykazala základ daně 75 tis. Kč. Po odečtení daňové ztráty z minulého období byl základ daně ve výši 15 Kč, z čehož vyplynula daň ve výši 3 tis. Kč.

Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv a výší aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a je také zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

Účetní jednotka neúčtovala v účetním období o odložené dani.

Splatné daně a závazky z pojistného

Společnost vede k 31.12.2011 závazek za zdravotní pojišťovnou a finančním úřadem pro Prahu 2 týkající se zálohové daně ze závislé činnosti ve výši 1 tis. Kč zaplacený dne 18.1.2012.

3.11. Výnosy

Účetní jednotka nedosáhla v účetním období žádných tržeb za vlastní výkony, kterými je výstavba nemovitostí – rodinných vil za účelem prodeje. Účetní jednotka účtovala o změně stavu zásob vlastní činnosti ve výši 51.922 tis. Kč. Inkasovala nicméně první zálohy od klientů – budoucích kupujících, a to na základě uzavřených rezervačních smluv a smluv o budoucích kupních smlouvách předcházejících kupním smlouvám.

3.12. Mimořádné náklady a mimořádné výnosy

Tyto položky obsahují výnosy/náklady z operací zcela mimořádných vzhledem k běžné činnosti účetní jednotky, jakož i výnosy/náklady z mimořádných událostí nahodile se vyskytujících.

Účetní jednotce nevznikly v průběhu účetního období žádné mimořádné náklady ani výnosy.

3.13. Změny v uspořádání položek rozvahy oproti předcházejícímu účetnímu období

Nedošlo k žádným změnám v uspořádání položek rozvahy oproti minulému období.

3.14. Zástavní práva

K pozemku pod par. Číslem 991/424 zřídila účetní jednotka jako zástavce zástavní právo smluvní ve prospěch budoucího kupujícího předmětného pozemku, ke krytí budoucích pohledávek zástavního věřitele ve výši 16 mil. Kč

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

4.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena

(v tisících Kč)

Majetek	Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2010
Pozemky	287 977	287 988
Stavby	396	
SMV	40	40
Celkem	288 413	288 028

Oprávky

(v tisících Kč)

Majetek	Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2010
K pozemkům	0	0
Ke stavbám	6	
K SMV	26	13
Celkem	32	13

Zůstatková hodnota

(v tisících Kč)

Majetek	Stav k 31.12.2011	Stav k 31.12.2010
Pozemky	287 977	287 988
Stavby	391	
SMV	13	27
Celkem	288 381	288 015

4.2. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

K rozvahovému dni evidovala společnost pohledávku za mateřskou společností ve výši 1.866 tis. Kč z titulu poskytnuté provozní půjčky, která byla uhrazena v následujícím účetním období dne 7.2.2012.

Krátkodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto krátkodobé pohledávky:

- *Z obchodních vztahů ve výši 0 tis. Kč*
- *Daňové pohledávky (DPH) ve výši 2.977 tis. Kč*
- *Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 0 tis. Kč*
- *Jiné pohledávky ve výši 0 tis. Kč*

4.3. Dohadné účty aktivní

Tato položka je tvořena odhadovanými příjmy příštích období, které se výnosově vztahují do předmětného účetního období. Účetní jednotka k rozvahovému dni nezná jejich přesnou výši. Jedná se o krátkodobé Dohadné účty aktivní.

Účetní jednotka neúčtovala na účtech Dohadné účty aktivní k rozvahovému dni.

4.4. Časové rozlišení aktivní

Přechodné účty aktiv se týkají časově rozlišených Nákladů příštích období a Příjmů příštích období.

Příjmy příštích období znamenají nevyfakturované služby v předmětném účetním období. Náklady příštích období představují provozní náklady vyfakturované v předmětném účetním období a další náklady, které se věcně a časově vztahují k výnosům v příštích účetních obdobích.

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala na účtu nákladů příštích období položky týkající se nájemného komunikací, pronájmu reklamních ploch a registrace na internetových stránkách Sreality na období roku 2012 ve výši 30 tis. Kč.

4.5. Vlastní kapitál

Výsledek hospodaření – účetní ztráta za rok 2011 ve výši - 53 tis. Kč bude na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet Neuhrazená ztráta minulých let.

Vlastní kapitál byl k rozvahovému dni ve výši 142 732 tis. Kč.

4.6. Závazky

Krátkodobé závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

<i>Závazky po lhůtě splatnosti od 90 do 179 dnů</i>	<i>959 tis. Kč</i>
<i>Závazky po lhůtě splatnosti od 180 do 364 dnů</i>	<i>4 395 tis. Kč</i>
<i>Závazky po lhůtě splatnosti nad 365 dnů</i>	<i>5348 tis. Kč</i>
<i>Závazky týkající se smluvního zádržného</i>	<i>2 525 tis. Kč</i>

Dlouhodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto dlouhodobé závazky:

- Závazky za ovládající a řídící osobou společností Greenraazd B.V. ve výši 189.002 tis. Kč v podobě poskytnutého úvěru, se splatností 5 let (23.2.2017) za účelem úhrady kupní ceny pozemků v k.ú. Velká Chuchle a dalších investičních výdajů při realizaci nemovitostního projektu. Úroková sazba z poskytnutého úvěru činí 12M PRIBOR + 4% resp. 4,83% p.a.

4.7. Dohadné účty pasivní

Tato položka je tvořena odhadovanými výdaji příštích období, které se nákladově vztahují do předmětného účetního období. Účetní jednotka k rozvahovému dni nezná jejich přesnou výši.

V účetním období účetní jednotka rozpustila dohadné účty pasivní – úroky z úvěru za rok 2009 a 2010 vztahující se k poskytnutému úvěru od mateřské společnosti ve výši 24.876 tis. Kč na základě vzájemného odsouhlasení smluvních stran.

4.8. Bankovní úvěry

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné bankovní úvěry.

4.9. Výnosy z běžné činnosti

Účetní jednotka nedosáhla žádných výnosů z běžné činnosti v průběhu účetního období.

4.10. Změna stavu nedokončené výroby

Účetní jednotka v roce 2011 evidovala na účtech nedokončené výroby:

marketingové služby obecné	3 442 tis. Kč
marketingové služby IV. Etapa	39 tis. Kč
poradenské služby obecné	1 521 tis. Kč
poradenské služby I. Etapa	10 tis. Kč
poradenské služby VI. Etapa	23 tis. Kč
technický dozor investora	712 tis. Kč
provize	855 tis. Kč
náklady na architekty obecné	15 675 tis. Kč
náklady na architekty I. Etapa	63 tis. Kč
náklady na architekty II. Etapa	303 tis. Kč
náklady na architekty III. etapa	275 tis. Kč
náklady na architekty IV. Etapa	93 tis. Kč
náklady na průzkumy obecné	653 tis. Kč
stavební náklady obecné	763 tis. Kč
stavební náklady I. Etapa	36 tis. Kč
stavební náklady IV. Etapa	26 137 tis. Kč
náklady na development obecné	13 003 tis. Kč
úroky z úvěru	27 291 tis. Kč
ostatní náklady obecné	404 tis. Kč
ostatní náklady I. Etapa	32 tis. Kč

4.11. Spotřebované nákupy

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2010
Spotřeba kanc. a rež. materiálu	1	7
Propagační materiál, letáky apod.	103	120
Spotřeba celkem	104	127

4.12. Služby

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2010
Opravy a udržování majetku	6	0
Náklady na reprezentaci	0	1
Právní poradenství, ostatní poradenství	79	222
Poštovné, kurýrní služby, překlady	39	18
IT služby, hosting	55	46
Realitní provize	289	565
Nájemné	296	76
Stavební management	712	116
Služby architektů, projekční práce	6 838	10 192
Geodetické služby, průzkumy	81	124
Ekonomické, účetní, daňové poradenství	567	409
Stavební práce	26 137	763
Reklamní služby, propagace, marketing	2 331	542
Developerské odměny	5 135	7 869
Opatření proti splachu	36	0
Služby celkem	42 602	20 943

4.13. Osobní náklady

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2010
Odměny členům stat. orgánů	4	4
Osobní náklady celkem	4	4

4.14. Daně a poplatky

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2010
Daň z nemovitostí	10	10
Ostatní daně a poplatky	33	3
Daně a poplatky celkem	43	13

4.15. Zůstatková cena prodaného DHM

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2010
Zůst. Cena prodaného DHM	10	0
Celkem	10	0

4.16. Ostatní provozní náklady

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2010
Nenárokované DPH na vstupu	315	22
Ostatní provozní náklady celkem	315	22

4.17. Odpisy

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2010
Odpisy drobného majetku	13	13
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	6	0
Odpisy celkem	19	13

4.18. Finanční náklady

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2011	Období do 31.12.2010
Úroky z úvěru	8 930	18 361
Bankovní poplatky	3	4
Finanční náklady celkem	8 933	18 365

5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY

5.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců

Společnost byla založena jako projektová společnost za konkrétním účelem realizace nemovitostního projektu a nemá žádné zaměstnance.

5.2. Plnění v peněžní a nepeněžní formě členům statutárního orgánu

Na základě Smlouvy o výkonu funkce každému z členů statutárního orgánu náleží peněžitá odměna za rok 2011 v částce 1 tis. Kč brutto. Tato odměna byla vyplacena dle uzavřené smlouvy.

Osobní náklady činily 4 tis. Kč.

6. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Společnost eviduje tyto náklady za služby auditorské společnosti:

- povinný audit účetní závěrky ve výši 15 tis. Kč,
- jiné ověřovací služby ve výši 0 tis. Kč,
- daňové poradenství ve výši 0 tis. Kč,
- jiné neauditorské služby ve výši 0 tis. Kč

7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

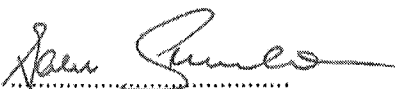
Dne 23.2.2012 uzavřela společnost s mateřskou společností Greenraazd B.V. smlouvu tzv. „Restatement Agreement“, jejímž předmětem je úprava dosavadních parametrů/smluvních podmínek přijatých úvěrů, které přijala společnost na základě dílčích smluv. Tato smlouva dosavadní dílčí smlouvy sjednocuje a definuje nově parametry úvěru. Splatnost úvěru se prodlužuje do r. 2017, úroková sazba je od 1.1.2012 na úrovni 12M PRIBOR + 4,83% p.a. marže a úroky jsou splatné až spolu s jistinou v den splatnosti. Dosavadní alikvotní úroky naběhlé k rozvahovému dni byly kapitalizovány k jistině.

Dne 3.5.2012 prodala mateřská společnost Greenraazd B.V. 100% obchodního podílu na společnosti novým společníkům. Spolu s prodejem obchodního podílu došlo také k postoupení pohledávky z poskytnutého dlouhodobého úvěru (čl. 3.6./4.6.) společnosti. Úvěr byl postoupen na nové společníky v poměru dle jejich nově nabytých obchodních podílů na společnosti. S účinností od 3.5.2012 je tedy společnost vlastněna těmito společníky: Ergoapex Limited, Kyperská republika (obchodní podíl 28,221%), Fraazd B.V., Nizozemské království (obchodní podíl 43,558%) a Rugosa Limited, Kyperská republika (obchodní podíl 28,221%).

Podpis statutárního orgánu:

funkce: *předseda představenstva*

jméno: *JUDr. Jakub Sklenka*

podpis: 

lu



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

sestavené k 31. prosinci 2011

účetní jednotkou

VILY CHUCHLE a.s.

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

V Praze dne 25. května 2012

Výtisk č. 1

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

VILY CHUCHLE a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 289 14 791

Sídlo: Praha 2, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00

Ověřované období:

1. leden až 31. prosinec 2011

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení ověřované společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4, Braník

oprávnění KA ČR 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, číslo oprávnění KAČR 1401

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VILY CHUCHLE a.s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2011 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti VILY CHUCHLE a.s. jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti VILY CHUCHLE a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora a rozsah auditu

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů

uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Předmětem této auditorské zprávy není ověření souladu Výroční zprávy společnosti s účetní závěrkou sestavenou k 31. prosinci 2011 ani ověření věcné správnosti údajů uvedených ve Zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami. Tyto dokumenty podléhají samostatnému auditorskému ověření.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív společnosti VILY CHUCHLE a.s. k 31. prosinci 2011 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

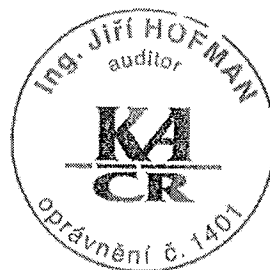
V Praze, dne 25. května 2012

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

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

Ing. Jiří Hofman

odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 1401



Přílohy: 1x Rozvaha k 31. prosinci 2011
1x Výkaz zisku a ztráty k 31. prosinci 2011
1x Příloha k účetní závěrce za rok 2011



Zpráva nezávislého auditora

o ověření

výroční zprávy

účetní jednotky

VILY CHUCHLE a.s.

sestavené k 31. prosinci 2011

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

V Praze dne 25. května 2012

Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy účetní jednotky VILY CHUCHLE a.s.

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

VILY CHUCHLE a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 28914791

DIČ: CZ28914791

Sídlo: Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00

Ověřované období:

1. leden až 31. prosinec 2011

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4, Braník

oprávnění KA ČR 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, oprávnění číslo 1401

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti VILY CHUCHLE a.s. zpracované za rok 2011 s účetní závěrkou sestavenou k 31. prosinci 2011, která je uvedena pod bodem 3 v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědné vedení společnosti. 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. za rok 2011 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. prosinci 2011.

V Praze, dne 25. května 2012

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

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

Ing. Jiří Hofman

odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 1401

