

VILY CHUCHLE a.s.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2014



se sídlem

Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 00

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

## Obsah

1	Úvod.....	3
1.1	Z historie.....	3
1.2	Strategie a postavení společnosti na trhu.....	5
1.3	Smluvní partneři.....	5
1.4	Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje .....	6
1.5	Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů .....	6
1.6	Naše společnost a životní prostředí .....	6
1.7	Uvedení produktu na trh.....	6
1.8	Podnikatelský záměr na rok 2014 .....	7
1.9	Organizační složky v zahraničí .....	7
1.10	Významné události po rozvahovém dni .....	7
2	Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.....	8
2.1	Základní údaje o členech podnikatelského seskupení.....	8
2.1.1	Ovládaná osoba předkládající zprávu .....	8
2.1.2	Ovládající osoby .....	8
2.1.3	Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami .....	9
2.2	Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími nebo mezi osobami ovládanými.....	10
2.3	Další jednání učiněná na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob	10
2.4	Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení.....	11
2.5	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a případné posouzení jejího vyrovnání.....	11
2.6	Závěr.....	11
3	Účetní závěrka.....	12
4	Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky.....	12
5	Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy.....	12



# 1 Úvod

## 1.1 Z historie

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

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

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

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

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

V květnu 2012 jediný akcionář společnost Greenraazd B.V. prodal akcie odpovídající 100% podílu na Společnosti novým 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 287355 a 28,221% odkoupila společnost Rugosa Limited se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID 287358.

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

Důležité mezníky společnosti:

- *založení Společnosti – 7.5.2009*
- *vznik Společnosti – 12.6.2009*
- *změna jediného akcionáře Společnosti – 12.8.2009*
- *změna názvu a sídla Společnosti – 28.1.2010*
- *změna statutárního orgánu Společnosti – 28.1.2010*
- *štěpení kmenových akcií na majitele v listinné podobě na 2 mil. Kč o jmenovité hodnotě 1,- Kč – 14.11.2011*
- *personální změna v orgánech společnosti – 04/2012*
- *změna v akcionářské struktuře společnosti – 05/2012*

## 1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu

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

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

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

Právě z důvodu pomalejších prodejů ve srovnání s rokem 2013 je nutné v roce 2015 nadále snižovat stavební výdaje a ještě více se soustředit na efektivitu vynaložených finančních prostředků. Z pohledu řízení peněžních toků bude klíčové zajistit dostatečnou úroveň příjmů, aby bylo stále možné bez prodlení hradit závazky za generálním dodavatelem stavby, což zajistí plynulost výstavby. K tomu je třeba poznamenat, že Společnost dluží developerovi projektu k rozvahovému dni zhruba 20,9 mil. Kč z titulu komplexního řízení projektu. Dle možností Společnost umořuje tento vysoký dluh. Za generálním dodavatelem pak eviduje Společnost závazek ve výši cca 14,8 mil. Kč, který byl smluvně dohodnut jako zádržné z každé dílčí faktury. Toto zádržné resp. jeho příslušná část je splatné ve vazbě na dokončování dílčích částí výstavby.

## 1.3 Smluvní partneři

V roce 2014 měla Společnost tyto významné smluvní partnery - dodavatele: společnost SPS engineering, s.r.o. jako generálního dodavatele stavby, A69 - architekti s.r.o. jako hlavního architekta a projektanta výstavby, společnost NATAWARDE s.r.o. jako technický dozor investora a společnost REFLECTA Development a.s. jako developera projektu.

Na druhé straně měla významné odběratele (fyzické osoby/právnícké osoby - klienty), kteří uzavřeli se Společností kupní smlouvy na vilu resp. pozemek. V průběhu roku 2014 se podařilo uzavřít kupní smlouvy a prodat 1 stavební pozemek ve II. a IV. etapě. Zároveň byly prodány Hlavnímu městu Praze 3 výše uvedené parcely.

#### 1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

#### 1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v průběhu roku 2014 žádné zaměstnance. Řízení Společnosti vykonávalo plně představenstvo společnosti.

#### 1.6 Naše společnost a životní prostředí

Společnost nevyvíjí žádné aktivity, kterými by jakýmkoli způsobem nepříznivě ovlivňovala životní prostředí. Veškerá probíhající residenční výstavba v rámci projektu je budována v souladu se závaznými normami stejně jako s příslušnými stavebními povoleními. Naopak kultivuje a revitalizuje související pozemky kolem stavebních pozemků, na kterých probíhá výstavba.

#### 1.7 Uvedení produktu na trh

V roce 2014 pokračovala Společnost v prodeji ať už dokončených nebo rozestavěných vil a v prodeji stavebních pozemků. Vedení Společnosti bude pokračovat v tomto trendu i v roce 2015. Ve světle již uplynulých několika měsíců v roce 2015 vedení Společnosti konstatuje, že s největší pravděpodobností nedosáhne na podobné výnosy jako v roce 2013, kdy byli klienti v podstatě přinuceni k rychlému rozhodnutí o koupi nemovitostí z důvodů výše zmiňovaných daňových změn. Přesto je jisté že výnosy roku 2015 předčí výsledky roku 2014. Společnost navzdory svému původnímu plánu prodávat kompletně dokončené vily jako v roce 2013 nyní často prodává pouze zasíťované stavební pozemky, po kterých je vyšší poptávka než v případě zkolaudovaných vil. Právě v reakci na nízkou poptávku byl snížen stavební standard budovaných vil ve III. etapě. Vedení Společnosti proto věří, že díky této úspoře a potažmo nižší prodejní ceně osloví větší okruh klientů, kteří dosáhnou na nižší cenovou úroveň. Negativním faktorem, jak už bylo zmíněno, je povinné zdaňování pozemků s připočtením DPH. Na základě dosavadního vývoje je patrné, že Společnost nemůže promítnout plně tento nárůst DPH do konečné ceny pozemků a je tedy nucena krátit do určité části svůj vlastní zisk a nárůst DPH klientům takto kompenzovat.

## 1.8 Podnikatelský záměr na rok 2015

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

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

## 1.9 Organizační složky v zahraničí

Společnost neměla v roce 2014 v zahraničí žádnou organizační složku.

## 1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, došlo k prodeji dvou vil, konkrétně C.220 ve III. etapě a D.071 ve IV. etapě, a prodeji pozemku D.131 ve IV. etapě.

V Praze  
21. května 2015

JUDr. Jakub Sklenka  
předseda představenstva

## 2 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Zpráva byla vyhotovená statutárním orgánem Společnosti jako ovládanou osobou, a to za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014.

### 2.1 Základní údaje o členech podnikatelského seskupení

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

#### 2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu

Společnost	VILY CHUCHLE a.s.
Sídlo/bydliště	Římská 103/12, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00
IČ/RČ/Datum narození	289 14 791
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městský soud v Praze oddíl B, vložka 15350
Ovládající osoby	Ovládaná akcionáři: Chorus Independent Solutions Holland B.V., akcionáři společnosti Chorus Independent Solutions Holland B.V. Ergoapex Limited, akcionáři společnosti Ergoapex Limited Rugosa Limited, akcionáři společnosti Rugosa Limited
Vztah k ovládajícím osobám	dceřiná společnost
Způsob ovládaní	přímý - prostřednictvím hlasování na valné hromadě
Úloha v rámci seskupení	Ovládaná osoba vykonává samostatně svou podnikatelskou činnost, tj. residenční výstavbu rodinných vil za účelem prodeje klientům. V rámci podnikatelského seskupení neplní ovládaná osoba žádnou roli prostředníka. Ovládané osoby ovládajícími osobami je vykonáváno prostřednictvím účasti a hlasování ovládajících osob na valné hromadě.

#### 2.1.2 Ovládající osoby

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