



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

sestavené k 31. prosinci 2015

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 7. dubna 2016

Výtisk č. 1

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

VILY CHUCHLE a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 28914791

Sídlo: Římská 103/12, Praha 2, PSČ 120 00

Ověřované období:

1. ledna 2015 až 31. prosince 2015

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

IČ 251 26 369

Městský soud v Praze, C 116054

oprávnění KA ČR č. 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, oprávnění KA ČR č. 1401

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VILY CHUCHLE a.s. sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2015 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.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VILY CHUCHLE a.s. k 31. prosinci 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 1. ledna 2015 až 31. prosince 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze, dne 7. dubna 2016

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 2015
1x Výkaz zisku a ztráty za období 1. ledna 2015 až 31. prosince 2015
1x Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2015
1x Výroční zpráva za období 1. ledna 2015 až 31. prosince 2015

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(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, 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	516 165	-40	516 125	520 182
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	243 923	-40	243 884	237 534
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	243 923	-40	243 884	237 534
B.II.1.	Pozemky	14	243 884	0	243 884	237 534
2.	Stavby	15	0	0	0	0
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	40	-40	0	0
4.	Pěstelské 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 řídící 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



[Handwritten signature]

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	272 119	0	272 119	282 522
C.I.	Zásoby	32	248 595	0	248 595	270 720
C.I.1.	Materiál	33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34	248 595	0	248 595	270 720
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	0	0	0	0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
2.	Pohledávky -ovládající a řídící osoba	41	0	0	0	0
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	1 456	0	1 456	3 388
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	1 013	0	1 013	609
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	0	0	0	2 366
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	43	0	43	10
8.	Dohadné účty aktivní	56	0	0	0	4
9.	Jiné pohledávky	57	400	0	400	400
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	22 068	0	22 068	8 413
C.IV.1.	Peníze	59	10	0	10	27
2.	Účty v bankách	60	22 058	0	22 058	8 386
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	0
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	63	123	0	123	127
D.I.1.	Náklady příštích období	64	123	0	123	107
2.	Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	66	0	0	0	20



J

Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	67	516 125	520 182
A.	Vlastní kapitál	68	117 998	131 922
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	66 000	66 000
A.II.1.	Emisní ážio	74	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	75	66 000	66 000
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
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	79	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	80	200	200
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	81	200	200
2.	Statutární a ostatní fondy	82	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	83	63 722	66 268
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	84	63 722	66 268
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	85	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	86	0	0
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	87	-13 924	-2 545
A.V.2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	88	0	0
B.	Cizí zdroje	89	398 050	388 234
B. I.	Rezervy	90	900	901
B. I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	91	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	92	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu	93	0	0
4.	Ostatní rezervy	94	900	901
B.II.	Dlouhodobé závazky	95	322 684	306 200
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	96	0	0
2.	Závazky- ovládající a řídící osoba	97	322 684	306 200
3.	Závazky - podstatný vliv	98	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	99	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100	0	0
6.	Vydané dluhopisy	101	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102	0	0



g

Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
8.	Dohadné účty pasivní	103	0	0
9.	Jiné závazky	104	0	0
10.	Odložený daňový závazek	105	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	106	74 466	81 134
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	27 102	36 118
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	108	34 332	32 578
3.	Závazky - podstatný vliv	109	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	110	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	111	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	0	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	1 265	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	11 741	12 434
9.	Vydané dluhopisy	115	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	116	26	4
11.	Jiné závazky	117	0	0
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	118	0	0
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121	0	0
C.I.	Časové rozlišení	122	77	26
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	77	26
2.	Výnosy příštích období	124	0	0

Auditorská společnost: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Auditoři: Ing. Jiří Hofman



Sestaveno dne: 7.4.2016

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

Jakub Sklenka

g

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(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, Fax: 222 523 031
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 za prodej zboží	1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	0	0
+	Obchodní marže	3	0	0
II.	Výkony	4	11 830	77 904
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	33 956	10 958
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	-22 125	66 946
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	36 494	67 161
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	59	48
B. 2.	Služby	10	36 435	67 113
+	Přidaná hodnota	11	-24 664	10 743
C.	Osobní náklady	12	0	0
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
C. 4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	2 052	5 043
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	0	26
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	46 408	15 779
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	46 408	15 779
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	15 490	12 476
F 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	15 490	12 476
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-1	-4 267
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	219	1 925
H.	Ostatní provozní náklady	27	216	259
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	4 206	14 909



g

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	mínulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	112	54
N.	Nákladové úroky	43	18 238	17 504
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	4	4
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-18 130	-17 454
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	0	0
Q. 1.	splatná	50	0	0
2.	odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-13 924	-2 545
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.	odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	0	0
T.	Převod podílu hospodaření společníkům	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	60	-13 924	-2 545
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-13 924	-2 545

Auditorská společnost: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Auditoři: Ing. JIŘÍ HOFMAN

Sestaveno dne: 7.4.2016

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

Jakub Sklenka

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2015

Název společnosti: VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo: Praha 2, Římská 103/12

Právní forma: akciová společnost

IČ: 289 14 791

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
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 HMOTNÝ MAJETEK	7
3.3.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	7
3.4.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	7
3.5.	DROBNÝ HMOTNÝ MAJETEK	7
3.6.	ZÁSADY	7
3.7.	ÚVĚRY A PŮJČKY	8
3.8.	REZERVY	8
3.9.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	9
3.10.	FINANČNÍ LEASING.....	9
3.11.	DANĚ	9
	<i>Daňové odpisy dlouhodobého majetku</i>	<i>9</i>
	<i>Splatná daň.....</i>	<i>9</i>
	<i>Odložená daň</i>	<i>9</i>
	<i>Splatné daně a závazky z pojistného</i>	<i>10</i>
3.12.	VÝNOSY	10
3.13.	MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY	10
3.14.	ZMĚNY V USPOŘÁDÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ....	10
3.15.	ZÁSTAVNÍ PRÁVA.....	10
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	11
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	11
4.2.	POHLEDÁVKY	12
	<i>Dlouhodobé pohledávky.....</i>	<i>12</i>
	<i>Krátkodobé pohledávky.....</i>	<i>12</i>
4.3.	DOHADNÉ ÚČTY AKTIVNÍ	12
4.4.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ.....	12
4.5.	VLASTNÍ KAPITÁL	12
4.6.	ZÁVAZKY	13
	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>13</i>
	<i>Dlouhodobé závazky.....</i>	<i>13</i>
4.7.	DOHADNÉ ÚČTY PASIVNÍ	13
4.8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ.....	13
4.9.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	13
4.10.	VÝNOSY Z HLAVNÍ ČINNOSTI	13
4.11.	ZMĚNA STAVU NEDOKONČENÉ VÝROBY	14
4.12.	SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY	14
4.13.	SLUŽBY.....	14
4.14.	OSOBNÍ NÁKLADY	15
4.15.	DANĚ A POPLATKY.....	15
4.16.	ZŮSTATKOVÁ CENA PRODANÉHO DHM.....	15
4.17.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	15
4.18.	ODPISY	16
4.19.	FINANČNÍ NÁKLADY	16
5.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	17
5.1.	OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚSTNANCŮ	17
5.2.	PLNĚNÍ V PENĚŽNÍ A NEPENĚŽNÍ FORMĚ ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	17
6.	NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	17
7.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	17

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 2, Římská 103/12 (dříve 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:

31.12.2015 (účetní období shodné s kalendářním rokem)

Okamžik sestavení účetní závěrky ke dni:

07.04.2016

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
Chorus Independent Solutions Holland B.V. se sídlem: Hilversum, Utrechtseweg 79, 1213 TM, Nizozemské království, IČ: 522 87 149	43,558%
Rugosa Limited Se sídlem: Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, IČ: 287358	28,221%
Ergoapex Limited Se sídlem: Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, IČ: 287355	28,221%
Celkem	100%

Společnost byla k rozvahovému dni řízena představenstvem společnosti. Společnost v účetním období neuzavřela žádnou ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku s akcionáři společnosti.

Společnost neeviduje ve svém majetku žádný majetkový podíl na základním kapitálu jiných společností.

Představenstvo společnosti k 31.12.2015:

Představenstvo

JUDr. Jakub Sklenka - předseda

Ing. Miloš Kratochvíl

Mgr. Lukáš Sedlatý

Dozorčí rada

Ing. Michal Horák - předseda

Ing. Radek Londýn

Ing. Kateřina Hůrková

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

V červnu roku 2015 zvolila valná hromada členem představenstva JUDr. Jakuba Sklenku a dále zvolila současné složení dozorčí rady. Představenstvo zvolilo JUDr. Jakuba Sklenku předsedou představenstva a dozorčí rada zvolila za svého předsedu Ing. Michala Horáka.

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., č. 469/2008 Sb., č. 419/2010 Sb., č. 413/2011 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2014 a 2013.

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

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 243.884 tis. Kč – nakoupené pozemky, na kterých je průběžně realizován nemovitostní projekt. Tato částka se zvýšila za sledované období o 6.350 tis. Kč, a to z důvodu nákupu pozemků 1015/38, 1015/39, 1015/44 a 1015/45 v katastrálním území Klánovice o velikosti 2.206 m² a hodnotě 21.840 tis. Kč, a prodeje níže uvedených pozemků (parc. č.) na základě kupních smluv v hodnotě 15.490 tis. Kč.

Parcelní číslo	Výměra	Označení
991/671	231	C220
991/621	552	C220
991/451	221	D071
991/421	1084	D071
991/642	278	D072
991/415	673	D131
991/624	795	C270
991/627	795	C260
991/599	783	B160
991/604	895	B111
991/621	431	B112
991/616	926	C311
7664		

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2015 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku.

3.3. 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 oprávk.

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 2015 nebyly vytvořeny žádné opravné položky k dlouhodobému nehmotnému majetku.

3.4. 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.

3.5. 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 31.12.2015 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>

Výše uvedený drobný majetek byl plně odepsán v předchozích účetních obdobích.

3.6. 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 248.595 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 rozpuštění poměrné části nedokončené výroby z důvodu prodeje vil/stavebních pozemků.

Způsob tvorby opravných položek:

V roce 2015 nebyly tvořeny žádné opravné položky k zásobám.

3.7. Úvěry a zápůjčky

Úvěry a zápůjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

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

Dlouhodobé závazky za akcionáře z titulu přijatých úvěrů, se splatností 5 let a úrokem 12M PRIBOR + 4,83% takto:

Splatnost 23.2.2017

- *Chorus Independent Solutions Holland B.V. - jistina 102.887 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 66.660 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 66.660 tis. Kč*

Splatnost 2.5.2018

- *Chorus Independent Solutions Holland B.V. - jistina 37.668 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 24.405 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 24.405 tis. Kč*

Společnost evidovala k rozvahovému dni na účtech krátkodobých závazků tyto zůstatky:

Krátkodobé závazky za akcionáře z titulu přijatých úvěrů, se splatností do 1 roku a úrokem 12M PRIBOR + 4,83% takto:

Splatnost 30.6.2016

- *Chorus Independent Solutions Holland B.V. - jistina 14.954 tis. Kč*
- *Ergoapex Limited – jistina 9.689 tis. Kč*
- *Rugosa Limited – jistina 9.689 tis. Kč*

3.8. 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 2015 společnost rozpouštěla tyto rezervy:

- *Rozpuštění rezervy na budoucí závazky z titulu povinnosti uhradit daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 1 tis. Kč*

Společnost dále eviduje rezervu ve výši 900 tis. Kč na záruční vady, která byla vytvořena v roce 2013.

3.9. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

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

3.10. 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.

3.11. Daně

Daňové odpisy dlouhodobého majetku

Společnost v roce 2015 nerealizovala žádné daňové odpisy dlouhodobého majetku.

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 13.924 tis. Kč. Pro účely daňového přiznání účetní jednotka vykazala základ daně -13.924 tis. Kč. Společnosti tak nevznikla za účetní období daňová povinnost.

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 neeviduje k rozvahovému dni žádné splatné závazky za finančním úřadem ani zdravotními pojišťovnami.

3.12. Výnosy

Na základě uzavřených kupních smluv a zápisů v KN dosáhla účetní jednotka v účetním období tržeb za vlastní výrobky a služby ve výši 33.956 tis. Kč, kterými jsou výstavba nemovitostí – rodinných vil za účelem prodeje. Účetní jednotka účtovala o změně stavu zásob vlastní činnosti ve výši -22.125 tis. Kč. Účetní jednotka dosáhla výnosů z prodeje DHM (pozemků) ve výši 46.408 tis. Kč. Inkasovala také zálohy od klientů – budoucích kupujících, a to na základě uzavřených rezervačních smluv a smluv o budoucích kupních smlouvách předcházejících kupním smlouvám.

3.13. 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.

3.14. Změny v uspořádání položek rozvahy oproti předcházejícímu účetnímu období

V účetním období nedošlo ke změně v uspořádání položek rozvahy oproti předcházejícímu účetnímu období.

3.15. Zástavní práva

K pozemkům pod par. číslem 991/422 a 991/541 zřídila účetní jednotka již v roce 2013 jako zástavce zástavní právo smluvní ve prospěch budoucích kupujících předmětných pozemků, ke krytí budoucích pohledávek zástavních věřitelů v celkové výši 60 mil. Kč.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

4.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Pořizovací cena

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Pozemky	243 884	237 534
Stavby	0	0
SMV	40	40
Celkem	243 923	237 573

Oprávk

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
K pozemkům	0	0
Ke stavbám	0	0
K SMV	40	40
Celkem	40	40

Zůstatková hodnota

Majetek	(v tisících Kč)	
	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Pozemky	243 884	237 534
Stavby	0	0
SMV	0	0
Celkem	243 884	237 534



4.2. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto krátkodobé pohledávky:

- *Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 555 tis. Kč*
- *Ostatní pohledávky ve výši 457 tis. Kč*
- *Daňové pohledávky ve výši 0 tis. Kč*
- *Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 43 tis. Kč*
- *Jiné pohledávky ve výši 400 tis. Kč*

Účetní jednotka evidovala k rozvahovému dni pohledávky po splatnosti za společností LITcon SE ve výši 908 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 v roce 2015 rozpouštěla dohadné účty aktivní vytvořené v předchozím účetním období ve výši 4 tis. Kč. K rozvahovému dni na nich evidovala částku 0 tis. Kč.

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 v celkové výši 123 tis. Kč.

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala na účtu příjmů příštích období částku 0 tis. Kč.

4.5. Vlastní kapitál

Výsledek hospodaření – ztráta za rok 2015 ve výši 13.924 tis. Kč bude na základě rozhodnutí valné hromady převedena na vrub účtu 428 – zisky minulých let.

Vlastní kapitál byl k rozvahovému dni ve výši 117.998 tis. Kč (z toho ostatní kapitálové fondy 66.000 tis. Kč).

4.6. Závazky

Krátkodobé závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

- Závazky z obchodních vztahů ve výši 27.102 tis. Kč
- Stát – daňové závazky (DPH, DPPO) ve výši 1.265 tis. Kč
- přijaté krátkodobé půjčky (12M PRIBOR + 4,83% p.a., splatnost 30.6.2016) ve výši 34.332 tis. Kč
- jiné závazky ve výši 0 tis. Kč

Závazky po lhůtě splatnosti od 90 do 179 dnů	1.323 tis. Kč
Závazky po lhůtě splatnosti od 180 do 364 dnů	7.906 tis. Kč
Závazky po lhůtě splatnosti nad 365 dnů	906 tis. Kč
Závazky týkající se smluvního zádržného	11.880 tis. Kč

- Účetní jednotka eviduje na účtech 475 – krátkodobé přijaté zálohy od klientů na budoucí kupní ceny rodinných vil/stavebních pozemků ve výši 11.741 tis. Kč.

Dlouhodobé závazky

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala tyto dlouhodobé závazky:

- Závazky za akcionáři společnosti ve výši 322.684 tis. Kč v podobě poskytnutých úvěrů, se splatností 5 let (23.2.2017 a 2.5.2018)) za účelem zejména 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 + 4,83% 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. Jedná se o krátkodobé Dohadné účty pasivní.

Účetní jednotka evidovala na účtech Dohadné účty pasivní k rozvahovému dni částku ve výši 26 tis. Kč.

4.8. Časové rozlišení pasivní

Přechodné účty pasiv se týkají časově rozlišených Výdajů příštích období.

Výdaje příštích období znamenají nevyfakturované služby v předmětném účetním období.

Účetní jednotka k rozvahovému dni evidovala na účtu výdajů příštích období částku 77 tis. Kč, která se týkala nevyfakturovaných služeb.

4.9. Bankovní úvěry

Účetní jednotka k rozvahovému dni neevidovala žádné bankovní úvěry.

4.10. Výnosy z hlavní činnosti

Účetní jednotka dosáhla výnosů z hlavní činnosti.

- Tržby za vlastní výrobky a služby ve výši 33.956 tis. Kč
- Tržby z prodeje DHM (pozemky) ve výši 46.408 tis. Kč

4.11. Změna stavu nedokončené výroby

Účetní jednotka v roce 2015 evidovala na účtech nedokončené výroby tyto stavy:

marketingové služby obecné	4 674 tis. Kč
marketingové služby IV. Etapa	18 tis. Kč
poradenské služby obecné	2 711 tis. Kč
poradenské služby I. Etapa	10 tis. Kč
poradenské služby IV. Etapa	10 tis. Kč
technický dozor investora	3 436 tis. Kč
provize	1 053 tis. Kč
náklady na architekty obecné	1 719 tis. Kč
náklady na architekty I. Etapa	4 274 tis. Kč
náklady na architekty II. Etapa	1 861 tis. Kč
náklady na architekty III. etapa	2 635 tis. Kč
náklady na architekty IV. Etapa	3 742 tis. Kč
náklady na architekty VII. Etapa	0 tis. Kč
náklady na průzkumy obecné	554 tis. Kč
náklady na průzkumy I. etapa	13 tis. Kč
náklady na průzkumy II. etapa	15 tis. Kč
náklady na průzkumy III. etapa	40 tis. Kč
náklady na průzkumy IV. etapa	18 tis. Kč
stavební náklady obecné	681 tis. Kč
stavební náklady I. Etapa	11 998 tis. Kč
stavební náklady II. etapa	18 265 tis. Kč
stavební náklady III. etapa	53 912 tis. Kč
stavební náklady IV. Etapa	46 202 tis. Kč
náklady na development obecné	19 797 tis. Kč
úroky z úvěru	67 712 tis. Kč
ostatní náklady obecné	2 772 tis. Kč
ostatní náklady I. Etapa	32 tis. Kč
náklady na propoj Lochkov	443 tis. Kč

4.12. Spotřebované nákupy

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2015	Období do 31.12.2014
Spotřeba kanc. a rež. materiálu	0	0
Vybavení vzorové vily D.140	0	0
Propagační materiál, letáky apod.	13	30
Spotřeba energie	45	17
Spotřeba celkem	59	48

4.13. Služby

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2015	Období do 31.12.2014
Opravy a udržování majetku	100	92
Náklady na reprezentaci	0	0
Právní poradenství, ostatní poradenství	170	313
Poštovné, kurýrní služby, překlady	6	11
Úklid	0	1

IT služby, hosting	0	24
Realitní provize	2 268	549
Nájemné	183	183
Stavební management	807	1 176
Služby architektů, projekční práce	271	683
Geodetické služby, průzkumy	51	36
Ekonomické, účetní, daňové poradenství	531	727
Stavební práce	28 084	59 023
Reklamní služby, propagace, marketing	969	944
Developerské odměny	2 994	3 279
Ostatní služby	1	72
Služby celkem	36 435	67 113

4.14. Osobní náklady

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2015	Období do 31.12.2014
Odměny členům stat. orgánů	0	0
Osobní náklady celkem	0	0

4.15. Daně a poplatky

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2015	Období do 31.12.2014
Daň z nemovitých věcí	169	210
Daň z nabytí nemovitých věcí	1 871	4 825
Ostatní daně a poplatky	11	9
Daně a poplatky celkem	2 052	5 043

4.16. Zůstatková cena prodaného DHM

Náklad	Období do 31.12.2015	Období do 31.12.2014
Zůst. Cena prodaného DHM	15 490	13 707
Celkem	15 490	13 707

4.17. Ostatní provozní náklady

Náklad	Období do 31.12.2015	Období do 31.12.2014
Nenárokované DPH na vstupu	185	200
Pojištění	30	60
Ostatní provozní náklady celkem	215	259

4.18. Odpisy

Náklad	Období do 31.12.2015	Období do 31.12.2014
Odpisy drobného majetku	0	0
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	0	26
Zůstatková cena zlikvidovaného majetku	0	0
Odpisy celkem	0	26

4.19. Finanční náklady

(údaje v tis. Kč)

Náklad	Období do 31.12.2015	Období do 31.12.2014
Úroky z úvěru	18 238	17 504
Bankovní poplatky	4	4
Finanční náklady celkem	18 242	17 508

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

Během roku 2015 nebyly členům orgánů společnosti vyplaceny žádné peněžité ani naturální odměny.

Osobní náklady činily 0 tis. Kč.

6. NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Společnost eviduje tyto náklady za služby auditorské společnosti:

- povinný audit účetní závěrky ve výši 39 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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku. Společnost se účastní soudního sporu, jehož výsledek je k datu sestavení účetní závěrky nejednoznačný, a je pravděpodobné, že rozuzlení sporu nenastane ani v roce 2016. Výše žalované částky činí 9 279 tis. Kč. V tomto případě je Společnost připravena přenést odpovědnost za újmu na generálního dodavatele.

Podpis statutárního orgánu:

funkce: *předseda představenstva*

jméno: *JUDr. Jakub Sklenka*

podpis: 

VILY CHUCHLE a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2015



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.....	6
1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	6
1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů	6
1.6 Naše společnost a životní prostředí	6
1.7 Uvedení produktu na trh.....	6
1.8 Podnikatelský záměr na rok 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.....	11
4 Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky.....	11
5 Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy.....	11



1 Úvod

1.1 Z historie

Společnost VILY CHUCHLE a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena dne 07.05.2009 na základě rozhodnutí zakladatele společností BRAXTON INVEST s.r.o., IČ: 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 12.06.2009. 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: 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 28.01.2010 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 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. Nové sídlo Společnosti bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 07.01.2014.

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 29.06.2015 došlo ke změně v personálním obsazení dozorčí rady Společnosti.

Důležité mezníky společnosti:

- *založení Společnosti – 07.05.2009*
- *vznik Společnosti – 12.06.2009*
- *změna jediného akcionáře Společnosti – 12.08.2009*
- *změna názvu a sídla Společnosti – 28.01.2010*
- *změna statutárního orgánu Společnosti – 28.01.2010*
- *štěpení kmenových akcií na majitele v listinné podobě na 2 mil. Kč o jmenovité hodnotě 1,- Kč – 14.11.2011*
- *personální změna v orgánech Společnosti – 04/2012*
- *změna v akcionářské struktuře Společnosti – 05/2012*
- *personální změna v orgánech Společnosti – 06/2015*



1.2 Strategie a postavení Společnosti na trhu

Rok 2015 byl charakteristický útlumem stavebních aktivit, což odráželo pokles tržeb zaznamenaný v roce 2014. Nejvýraznější investice směřovaly do výstavby komunikace I. a II. etapy, vila č. C.220 byla dokončena do 100% a vila č. B.150 do vizuálního minima. Financování bylo zabezpečeno z vlastních zdrojů Společnosti, konkrétně z prodejů vil a pozemků. Tyto výnosy dosáhly v roce 2015 úrovně 80,4 mil. Kč, což je přibližně trojnásobek tržeb roku 2014. Tento fakt přičítáme celkovému ekonomickému oživení v roce 2015. V rámci IV. etapy se podařilo uzavřít kupní smlouvu na vilu č. D.071 dokončenou do stavu vizuálního minima, která byla v březnu prodána klientovi. Ve IV. etapě dále Společnost prodala pozemek č. D.131 o velikosti 673 m². Preferenci nákupu nezastavěných pozemků ze strany klientů potvrdily prodeje ve II. etapě. V listopadu byla uzavřena kupní smlouva na prodej pozemku č. B.160 o velikosti 783 m² a také na pozemky č. B.111 a B.112 o celkové výměře 1 326 m². Také ve III. etapě byly uzavřeny kupní smlouvy na převod nezastavěných pozemků. V srpnu a září došlo k uzavření kupních smluv na převod pozemků č. C.260 a C.270 o rozloze 795 m² a kromě toho byla v únoru prodána dokončena vila č. C.220 a v listopadu hrubá stavba nacházející se na pozemku č. C.311. Kromě výše uvedených prodejů došlo k prodeji 23 sloupů veřejného osvětlení a vodovodních řad a kanalizace Hlavnímu městu Praze.

Cílem vedení Společnosti v roce 2016 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 2016 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 a akcionáři. K tomu je třeba poznamenat, že Společnost dluží developerovi projektu k rozvahovému dni zhruba 7,6 mil. Kč z titulu komplexního řízení projektu. Dle možností Společnost umořuje tento dluh, který činil k 31.12.2014 20,9 mil. Kč. Za generálním dodavatelem pak eviduje Společnost závazek ve výši cca 19,3 mil. Kč, jehož většinu tvoří 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 2015 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 - klienty), kteří uzavřeli se Společností kupní smlouvy na vily a pozemky. V průběhu roku 2015 se s klienty podařilo uzavřít kupní smlouvy na prodej 3 vil a 12 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 2015 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 2015 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 2016. Ve světle současného vývoje 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 bude snahou, aby výnosy roku 2016 předčily výnosy roku 2015. Společnost navzdory svému původnímu plánu prodávat kompletně dokončené vily nyní často prodává pouze zasítované 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 2016

Podnikatelským záměrem pro rok 2016 je selektivní dostavba vil pro ty klienty, kteří o ně projeví zájem, dále kolaudace komunikací ve II. a I. etapě a v neposlední řadě realizace projektu výstavby bytových domů, přičemž zahájení výstavby je předpokládáno na podzim. 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 2015 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 vily a pozemku č. D.161 ve IV. etapě, dále byla uzavřena rezervační smlouva na prodej vily č. D.100 ve IV. etapě na prodej pozemků č. B.130 a B.120 ve II. etapě. Kromě výše uvedeného byla zkolaudována silnice I. a II. etapy.

V Praze
7. dubna 2016



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 01.01.2015 do 31.12.2015.

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 ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě
Úloha v rámci seskupení	Ovládaná osoba vykonává samostatně svou podnikatelskou činnost, tj. rezidenční výstavbu rodinných vil za účelem prodeje klientům. V rámci podnikatelského seskupení neplní ovládaná osoba žádnou roli prostředníka. Ovládání 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.

Společnost	Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.)
Sídlo/bydliště	Hilversum, Utrechtseweg 79, 1213 TM, Nizozemské království
IČ/RČ/Datum narození	522 87 149
Zápis v OR/jiné evidenci	-
Vztah k ovládané osobě	akcionář, 43,558% obchodní podíl
Způsob ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

Společnost	Ergoapex Limited
Sídlo/bydliště	Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr
IČ/RČ/Datum narození	28 73 55
Zápis v OR/jiné evidenci	-
Vztah k ovládané osobě	akcionář, 28,221% obchodní podíl
Způsob ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

Společnost	Rugosa Limited
Sídlo/bydliště	Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr
IČ/RČ/Datum narození	28 73 58
Zápis v OR/jiné evidenci	-
Vztah k ovládané osobě	akcionář, 28,221% obchodní podíl
Způsob ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

2.1.3 Osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) jsou známy další osoby výše uvedenými ovládajícími osobami rovněž ovládané (odst. 2.1.2), které jsou uvedeny níže.

Společnost	EDEN Prague Invest s.r.o.
Sídlo/bydliště	Římská 103/12, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00
IČ/RČ/Datum narození	285 25 485
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městský soud v Praze oddíl C, vložka 147970
Ovládající osoby	Ovládaná společníky: Chorus Independent Solutions Holland B.V., společníky společnosti Chorus Independent Solutions Holland B.V. Ergoapex Limited, společníky společnosti Ergoapex Limited Rugosa Limited, společníky společnosti Rugosa Limited Road Invest a.s., společníky společnosti Road Invest a.s.
Způsob ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími nebo mezi osobami ovládanými

Mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími nebo mezi osobami ovládanými byly uzavřeny v posledním účetním níže uvedené smlouvy:

Název	Uzavřena	Splatná	Obsah smluvního vztahu	Ovládaná osoba jako	Odměna ve výši	Újma ovládané osoby
Amendment No. 4 to Loan Agreement (Dodatek č. 4 ke Smlouvě o úvěru) se společností Ergoapex Limited	2.6.2015	30.6.2016	Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru	úvěrováný	-	Nevznikla žádná újma
Amendment No. 4 to Loan Agreement (Dodatek č. 4 ke Smlouvě o úvěru) se společností Rugosa Limited	2.6.2015	30.6.2016	Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru	úvěrováný	-	Nevznikla žádná újma
Amendment No. 4 to Loan Agreement (Dodatek č. 4 ke Smlouvě o úvěru) se společností Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.)	30.6.2015	30.6.2016	Dodatek o prodloužení splatnosti krátkodobého úvěru	úvěrováný	-	Nevznikla žádná újma

2.3 Další jednání učiněná na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

Za kalendářní rok 2015 nedošlo k žádným jednáním učiněným na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

2.4 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení

Ve smyslu § 82 odst. 4 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích statutární orgán společnosti ovládané osoby konstatuje, že ze vztahů uvedených výše s ovládajícími osobami plynou zejména výhody, a to zejména ekonomické výhody. Společnost může v případě nedostatku peněžních prostředků požádat akcionáře o nutnou finanční podporu.

2.5 Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a případné posouzení jejího vyrovnání

V posledním účetním období nevznikla ovládané osobě žádná újma ve smyslu ustanovení § 71 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

2.6 Závěr

Zpráva byla zpracována statutárním orgánem společnosti v souladu s § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Údaje obsažené ve zprávě 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 23.02.2016


.....

JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

3 Účetní závěrka

Viz příloha

4 Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky

Viz příloha

5 Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy

Viz příloha