

VILY CHUCHLE a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2016



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 2017	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 Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými	8
2.1.1 Osoba ovládající	8
2.1.2 Osoba ovládaná.....	9
2.1.3 Další osoby ovládané ovládající osobou	9
2.2 Úloha ovládané osoby ve vztazích mezi členy podnikatelského seskupení.....	9
2.3 Způsob a prostředky ovládání	9
2.4 Přehled jednání podle § 82 odst. 2, písm. d) Zákona o obchodních korporacích .	9
2.5 Přehled vzájemných smluv mezi členy podnikatelského seskupení	10
2.5.1 Smlouvy uzavřené s ovládající osobou.....	10
2.5.2 Smlouvy uzavřené s ostatním ovládanými osobami.....	11
2.6 Újma vzniklá ovládané osobě a její vyrovnání	11
2.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení	11
2.8 Závěrečné ustanovení	11
3 Účetní závěrka.....	11
4 Zpráva nezávislého auditora	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 společnosti BRAXTON INVEST s.r.o., IČ: 271 59 591 (jediný akcionář), která rozhodla o založení Společnosti s původním obchodním názvem AGRISANER a.s., IČ: 289 14 791. Za tímto účelem byla sepsána zakladatelská listina, a to formou notářského zápisu, který 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: 342 88 807, se sídlem Nizozemské království, Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW. Současně došlo ke změně sídla společnosti na adresu: Praha 10, Bohdalecká 1490/25, PSČ 101 00.

Dne 28.01.2010 rozhodl jediný akcionář Společnosti holandská společnost Greenraazd B.V. o změně obchodního názvu Společnosti nově na VILY CHUCHLE a.s. a o změně personálního obsazení statutárního orgánu společnosti. Současně s rozhodnutím jediného akcionáře rozhodl statutární orgán společnosti o změně sídla Společnosti na adresu: Praha 2, Vinohradská 1233/22, PSČ 120 00. Toto nové sídlo společnosti bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 22.02.2010

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

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

V květnu 2012 jediný akcionář společnost Greenraazd B.V. prodal akcie odpovídající 100% podílu na Společnosti novým vlastníkům. Podíl na Společnosti odpovídající 43,558% odkoupila společnost Chorus Independent Solutions Holland B.V. (předchozí název Fraazd B.V.), se sídlem Amsterdam, Naritaweg 165 1043 BW Nizozemské království, ID 522 87 149, 28,221% odkoupila společnost Ergoapex Limited, se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID 28 73 55 a 28,221% odkoupila společnost Rugosa Limited se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID 28 73 58.

V lednu 2014 se vedení Společnosti rozhodlo změnit sídlo a přesídlit na adresu Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 00. Nové sídlo Společnosti bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 07.01.2014.

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

Důležité mezníky společnosti:

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

1.2 Strategie a postavení Společnosti na trhu

Rok 2016 byl charakterizován téměř úplným útlumem stavebních aktivit, což odráželo pokles tržeb zaznamenaný nejvýrazněji v roce 2014. Nárůst prodejů z roku 2015 pokračoval také v roce 2016, výnosy dosáhly úrovně 80,8 mil. Kč, což je s odchylkou 0,4 mil. Kč stejný výsledek jako v roce 2015. Tento fakt přičítáme trvajícímu ekonomickému oživení v roce 2016. V rámci IV. etapy se podařilo uzavřít kupní smlouvu na vilu č. D.161 dokončenou do stavu vizuálního minima, která byla v únoru prodána klientovi. Ve IV. etapě dále Společnost prodala pozemek spolu s projektem č. D.061 a D.063 o celkové velikosti 3 735 m². Preferenci nákupu nezastavěných pozemků ze strany klientů potvrdily prodeje ve II. a III. etapě. V dubnu byla uzavřena kupní smlouva na prodej pozemku č. B.130 o velikosti 785 m² a také na pozemky č. C.091, C.092, C.101 a C.102 o celkové výměře 2 864 m². V červenci došlo k uzavření kupní smlouvy na pozemek č. B.120 o výměře 852 m². V září následovaly prodeje pozemků č. B.090 o velikosti 753 m² a B.080 o velikosti 758 m². V říjnu byl prodána hrubá stavba nacházející se na pozemku č. C.240 o výměře 460 m² a v prosinci pozemek č. C.080 o velikosti 862 m².

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

Cílem vedení Společnosti v roce 2017 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 2017 minimalizovat stavební výdaje a soustředit se na efektivitu vynaložených finančních prostředků. Z pohledu řízení peněžních toků bude klíčové zajistit dostatečnou úroveň příjmů, aby bylo možné bez prodlení hradit závazky za dodavateli, které mohou vzrůst za předpokladu dalšího rozvoje projektu. Relativně příznivý vývoj tržeb v roce 2016 umožnil Společnosti uhradit developerovi projektu dluh ve výši zhruba 7,6 mil. Kč z titulu komplexního řízení projektu a generálnímu stavebnímu dodavateli zádržné ve výši zhruba 7,1 mil. Kč. Společnost dále uhradila akcionářské úvěry spolu s příslušenstvím ve výši přibližně 43,2 mil. Kč.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2016 měla Společnost tyto významné smluvní partnery - dodavatele: společnost SPS engineering, s.r.o. jako generálního dodavatele stavby, společnost Studio acht, spol. s r.o. jako hlavního architekta a projektanta výstavby, společnost NATAWARDE s.r.o. jako technický dozor investora a společnost REFLECTA Development a.s. jako developera projektu.

Na druhé straně měla významné odběratele (fyzické osoby - klienty), kteří uzavřeli se Společností kupní smlouvy na vily a pozemky. V průběhu roku 2016 se s klienty podařilo uzavřít kupní smlouvy na prodej 2 vil a 15 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 2016 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 2016 pokračovala Společnost v prodejích ať už dokončených nebo rozestavěných vil a v prodeji stavebních pozemků. Vedení Společnosti bude pokračovat v tomto trendu i v roce 2017. 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 zmínovaných daňových změn. Přesto bude snahou, aby výnosy roku 2017 dosáhly alespoň úrovně výnosů roku 2016. Společnost navzdory svému původnímu plánu

prodávat kompletně dokončené vily 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 promítat plně tento nárůst DPH do konečné ceny pozemků a je tedy nutno krátit do určité části svůj vlastní zisk a nárůst DPH klientů takto kompenzovat. Obdobně jako DPH na Společnost působí novela daně z nabytí nemovitých věcí účinná od 01.11.2016, kdy nelze aplikovat osvobození u rozestavěných staveb, čímž se nákup těchto vil prodražuje. Také v tomto případě Společnost do určité míry tyto náklady klientů kompenzuje a snižuje tak vlastní zisk.

1.8 Podnikatelský záměr na rok 2017

Podnikatelským záměrem pro rok 2017 je selektivní dostavba vil pro ty klienty, kteří o ně projeví zájem a realizace projektu výstavby bytových domů, přičemž zahájení výstavby je předpokládáno přibližně na srpen. 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 2016 v zahraničí žádnou organizační složku.

1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, byla uzavřena kupní smlouva na pozemky č. B.101 a B.102 ve II. etapě a dále byly uzavřeny 2 rezervační smlouvy, a to na prodej vily č. D.171 dokončené do fáze vizuálního minima ve IV. etapě a prodej vily č. C.230 dokončené do fáze hrubé stavby ve III. etapě.

V Praze

13. března 2017



JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva



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

Statutární orgán společnosti VILY CHUCHLE a.s. se sídlem Římská 103/12, IČ: 289 14 791, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 15350, předkládá podle § 82, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (**Zákon o obchodních korporacích**) tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (**Zpráva**):

Vypracována:

Jméno: JUDr. Jakub Sklenka
Funkce: předseda představenstva

Za účetní období: 01.01.2016 – 31.12.2016

2.1 Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými

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

2.1.1 Osoba ovládající

- a) Chorus Independent Solutions Holland B.V. (dříve Fraazd B.V.), se sídlem Hilversum, Utrechtseweg 79, 1213 TM, Nizozemské království, ID: 522 87 149, mající podíl ve společnosti 43,558%
- b) Ergoapex Limited, se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID: 28 73 55, mající podíl ve společnosti 28,221%
- c) Rugosa Limited, se sídlem Limassol, Karaiskaki 6, CITY HOUSE, 3032 Kypr, ID: 28 73 58, mající podíl ve společnosti 28,221%

2.1.2 Osoba ovládaná

VILY CHUCHLE a.s., se sídlem Římská 103/12, IČ: 289 14 791, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 15350.

2.1.3 Další osoby ovládané ovládající osobou

EDEN Prague Invest s.r.o., se sídlem Římská 103/12, IČ: 285 25 485, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 147970.

2.2 Úloha ovládané osoby ve vztazích mezi členy podnikatelského seskupení

Ovládaná osoba je objektem řízení, nepředává instrukce nebo pokyny jiným členům podnikatelského seskupení, ani jiné společnosti neovládá.

2.3 Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba uplatňuje rozhodující vliv zejména prostřednictvím jmenování a odvolání členů statutárního orgánu v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti. O zásadních záležitostech rozhoduje přímo v rámci svého jednání na valné hromadě.

2.4 Přehled jednání podle § 82 odst. 2, písm. d) Zákona o obchodních korporacích

V posledním účetním období byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob tato jednání, týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky:

Beneficent jednání	Označení jednání	Popis plnění
VILY CHUCHLE a.s.	Kapitalizace úvěrů od akcionářů	Kapitalizace akcionářských úvěrů o celkovém objemu 75 mil. Kč
Aкционáři společnosti	Splacení části úvěrů od akcionářů	Splacení úvěru od akcionářů včetně vyúčtovaných úroků ve výši 35,2 mil. Kč a částečná úhrada úroků 8 mil. Kč

2.5 Přehled vzájemných smluv mezi členy podnikatelského seskupení

2.5.1 Smlouvy uzavřené s ovládající osobou

Označení smlouvy	Popis plnění
Smlouva o postoupení pohledávky	Postoupení pohledávky od Greenraazd B.V. na Fraazd B.V. v objemu přibližně 2,8 mil. Kč z 03.05.2012
Smlouva o postoupení pohledávky	Postoupení pohledávky od Greenraazd B.V. na Fraazd B.V. v objemu přibližně 79,5 mil. Kč z 03.05.2012
Smlouva o postoupení pohledávky	Postoupení pohledávky od Greenraazd B.V. na Ergoapex Limited v objemu přibližně 53,3 mil. Kč z 03.05.2012
Smlouva o postoupení pohledávky	Postoupení pohledávky od Greenraazd B.V. na Rugosa Limited v objemu přibližně 53,3 mil. Kč z 03.05.2012
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Chorus Independent Solutions Holland B.V. v objemu přibližně 13,1 mil. Kč z 19.06.2013, úvěr splacen v roce 2016
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Ergoapex Limited v objemu přibližně 8,5 mil. Kč z 19.06.2013, úvěr splacen v roce 2016
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Rugosa Limited v objemu přibližně 8,5 mil. Kč z 19.06.2013, úvěr splacen v roce 2016
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Fraazd B.V. v objemu přibližně 32,7 mil. Kč z 02.05.2013
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Ergoapex Limited v objemu přibližně 21,2 mil. Kč z 02.05.2013
Smlouva o úvěru	Smlouva o úvěru mezi VILY CHUCHLE a.s. a Rugosa Limited v objemu přibližně 21,2 mil. Kč z 02.05.2013
Dohoda o konverzi	Dohoda o konverzi úvěru od Chorus Independent Solutions Holland B.V. na příplatek mimo základní kapitál VILY CHUCHLE a.s. v objemu přibližně 32,7 mil. Kč z 01.07.2016
Dohoda o konverzi	Dohoda o konverzi úvěru od Ergoapex Limited na příplatek mimo základní kapitál VILY CHUCHLE a.s. v objemu přibližně 21,2 mil. Kč z 01.07.2016
Dohoda o konverzi	Dohoda o konverzi úvěru od Rugosa Limited na příplatek mimo základní kapitál VILY CHUCHLE a.s. v objemu přibližně 21,2 mil. Kč z 01.07.2016

2.5.2 Smlouvy uzavřené s ostatním ovládanými osobami
S ostatními ovládanými osobami nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

2.6 Újma vzniklá ovládané osobě a její vyrovnání

Jednání uvedená v této zprávě nevedla ke způsobení újmy ovládané osobě a nedošlo proto ani k jejímu vyrovnání. Veškerá vzájemná plnění mezi členy podnikatelského seskupení proběhla za běžných tržních podmínek.

2.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení

Společnosti, jako ovládané osobě, neplynou ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení žádné nevýhody.

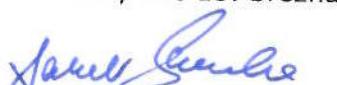
2.8 Závěrečné ustanovení

Zpráva bude předložena kontrolnímu orgánu společnosti k přezkoumání.

Tuto Zprávu schválil statutární orgán společnosti.

Předseda představenstva prohlašuje, že sestavil tuto Zprávu s péčí řádného hospodáře a že s ní seznámí akcionáře společnosti. Zpráva bude uložena do sbírky listin obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

V Praze, dne 13. března 2017



JUDr. Jakub Sklenka
předseda představenstva

3 Účetní závěrka

Viz příloha

4 Zpráva nezávislého auditora

Viz příloha



ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(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

Rímská 103/12
120 00 Praha 2

IČ: 28914791, DIČ: CZ28914791

Městský soud, oddíl B, vložka 15350

Tel: 222 523 030

e-mail: vilychuchle@reflecta.cz

Internet: www.vilychuchle.cz

Označ .	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	1	452 081	-9 280	442 801	516 125
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	219 113	-8 380	210 734	243 884
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	7	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	9	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný	11	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	219 113	-8 380	210 734	243 884
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	219 074	-8 340	210 734	243 884
B.II.1.1	Pozemky	16	219 074	-8 340	210 734	243 884
B.II.1.2	Stavby	17	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	40	-40	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
B.II.4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
B.II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
B.II.4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný	24	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0

IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522

Označ	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	37	232 843	-900	231 943	272 119
C.I.	Zásoby	38	212 956	0	212 956	248 595
C.I.1.	Materiál	39	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	212 956	0	212 956	248 595
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	46	8 141	-900	7 241	1 456
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0	0
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
C.II.1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
C.II.1.3	Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
C.II.1.4	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
C.II.1.5	Pohledávky - ostatní	52	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0

IDENTIFIKACE AUDITORA

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

Označ	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	8 141	-900	7 241	1 456
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	7 704	-500	7 204	1 013
C.II.2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
C.II.2.3	Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
C.II.2.4	Pohledávky - ostatní	61	437	-400	37	443
C.II.2.4	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
C.II.2.4	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
C.II.2.4	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	0
C.II.2.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	37	0	37	43
C.II.2.4	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
C.II.2.4	Jiné pohledávky	67	400	-400	0	400
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	68	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	71	11 746	0	11 746	22 068
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	12	0	12	10
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	11 734	0	11 734	22 058
D.	Časové rozlišení aktiv	74	124	0	124	123
D.1.	Náklady příštích období	75	124	0	124	123
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	77	0	0	0	0

IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

číslo 29275, auditorské oprávnění č. 522

Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	78	442 801	516 125
A.	Vlastní kapitál	79	178 079	117 998
A.I.	Základní kapitál	80	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82	0	0
A.1.3.	Změny základního kapitálu	83	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	84	141 000	66 000
A.II.1.	Ážio	85	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	141 000	66 000
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	87	141 000	66 000
A.II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88	0	0
A.II.2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	89	0	0
A.II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90	0	0
A.II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	92	0	200
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93	0	200
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	95	52 944	63 722
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	96	49 998	63 722
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	97	0	0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98	2 946	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-17 865	-13 924
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	101	264 722	398 050
B.	Rezervy	102	19	900
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	106	19	900

IDENTIFIKACE AUDITORA

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

Označ	P A S I V A b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.	Závazky	107	264 703	397 150
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	83 083	322 684
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	83 083	322 684
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	123	181 620	74 466
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	3 043	11 741
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	5 731	27 102
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	171 864	34 332
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	133	982	1 291
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	136	0	0
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	0	0
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	948	1 265
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	139	33	26
C.II.8.7	Jiné závazky	140	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	141	0	77
D.1.	Výdaje příštích období	142	0	77
D.2.	Výnosy příštích období	143	0	0

IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522

Auditorská společnost: LTA Audit s.r.o.

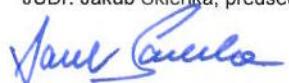
Auditorka: Ing. Hana Daenhardtová

Sestaveno dne: 2.3.2017

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva



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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČ

28914791

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

VILY CHUCHLE a.s.

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

Římská 103/12
120 00 Praha 2

IČ: 28914791, DIČ: CZ28914791

Městský soud, oddíl B, vložka 15350

Tel: 222 523 030

e-mail: vilychuchle@reflecta.cz

Internet: www.vilychuchle.cz

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	11 083	33 956
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	8 294	36 494
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	49	59
A.3.	Služby	6	8 245	36 435
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	38 585	22 125
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	Osobní náklady	9	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	8 340	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	8 340	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasně	17	8 340	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	70 065	46 627
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	69 770	46 408
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	295	219
F.	Ostatní provozní náklady	24	27 644	17 757
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	24 810	15 490
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	2 775	2 052
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	19	-1
F.5.	Jiné provozní náklady	29	41	216
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-1 715	4 206

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	59	112
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	59	112
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	16 198	18 238
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	16 198	18 238
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	12	4
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-16 150	-18 130
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-17 865	-13 924
L.	Daň z příjmů	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-17 865	-13 924
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-17 865	-13 924
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	81 207	80 695

Auditorská společnost: LTA Audit s.r.o.

Auditor: Ing. Hana Daenhardtová

Sestaveno dne: 2.3.2017

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2016

Název společnosti: VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo: Praha 2, Římská 103/12

Právní forma: akciová společnost

IČ: 289 14 791

1. OBECNÉ ÚDAJE O ÚČETNÍ JEDNOTCE

Obchodní firma: VILY CHUCHLE a.s.

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

Datum vzniku
společnosti: 12. června 2009

Právní forma: akciová společnost

IČ: 289 14 791

Předmět podnikání: výstavba nemovitostí za účelem jejich prodeje

Rozvahový den: 31. prosinec 2016

Okamžik sestavení
účetní závěrky: 2. března 2017

Významné změny v zápisu do obchodního rejstříku

Dne 02.11.2016 byl do obchodního rejstříku založen projekt přeměny společnosti VILY CHUCHLE a.s. formou odštěpení se vznikem nové společnosti. Rozhodným dnem přeměny je 01.01.2017. V důsledku této přeměny přejde část jmění společnosti VILY CHUCHLE ve výši 13.500 tis. Kč, pozemky v katastrálním území Klánovice, na nově vzniklou společnost (společnost nástupnická).

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO ZPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY, INFORMACE O APLIKACI OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSAD A ÚČETNÍCH METOD

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, souvisejícími vyhláškami a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především: zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách (tzv. „going concern“).

Na základě požadavků novely zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky platné od 01.01.2016 došlo ke změně vykazování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2015 příslušně reklassifikovány. Společnost postupovala v souladu s Českým účetním standardem pro podnikatele č. 024 „Srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016“ a byly provedeny následující reklassifikace:

Položky k 31.12.2015 (vykazování platné od 1. 1. 2016)		Položky k 31.12.2015 (vykazování platné do 31.12.2015)	
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč)			
J.1 Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	18 238	N. Nákladové úroky	18 238

2.1 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a další náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu poklesu tržní hodnoty tohoto majetku.

2.2 Zásoby vlastní výroby

Zásoby vlastní výroby jsou oceňovány skutečně vynaloženými náklady na jejich výrobu. Do těchto nákladů patří zejména náklady na stavbu, technický dozor, development, průzkumné práce, práce architektů. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují rovněž do jejich ocenění.

2.3 Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení.

2.4 Cizí zdroje

Společnost vytváří rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

2.5. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách

Účetní jednotka neviduje žádné cizoměnové operace.

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

3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT

3.1 Dlouhodobý majetek a úpravy hodnot majetku (opravné položky):

Hodnota dlouhodobého majetku společnosti činila k 31.12.2015 243.884 tis. Kč. V roce 2016 společnost nenakoupila žádný majetek, naopak prodala pozemky v pořizovací ceně 24.810 tis. Kč. Níže uvedená tabulka ilustruje přehled vyřazených pozemků z důvodu jejich prodeje.

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Označení
991/429	828	D161
991/434	221	D161
991/602	785	B130
991/612	913	C091
991/636	458	C092
991/613	902	C101
991/637	591	C102
991/603	852	B120
991/586	758	B080
991/1	157	D111
991/587	753	B090
991/625	460	C240
991/422	3284	D061
991/541	451	D063
991/611	862	C080
12 275		

Společnost zahrnula k 31.12.2016 do ocenění dlouhodobého hmotného majetku úroky ve výši 6.515 tis. Kč.

Společnost v roce 2016 vytvářela opravné položky k pozemkům z důvodu jejich nižšího tržního ocenění, a to ve výši 8.340 tis. Kč.

Netto hodnota dlouhodobého majetku společnosti tak k 31.12.2016 činila 210.734 tis. Kč.

3.2 Zásoby vlastní výroby

V souvislosti se změnou účetních předpisů provedla společnost změnu metody ocenění své nedokončené výroby a k 01.01.2016 ocenila stav nedokončené výroby dle nové interní metodiky. Vzniklý rozdíl ve výši 4.691 tis. Kč vykázala na účtu Jiného výsledku hospodaření ve Vlastním jméně společnosti. Společnost neupravila ocenění za minulé účetní období, z tohoto důvodu není daná pozice meziročně srovnatelná.

Společnost zahrnula k 31.12.2016 do ocenění zásob vlastní výroby úroky ve výši 64.499 tis. Kč.

3.3 Pohledávky

V účetním období končícím 31.12.2015 vyjádřila společnost míru pochybnosti ohledně návratnosti některých pohledávek formou rezervy. V období končícím 31.12.2016 reklassifikovala na opravnou položku na pohledávky z důvodu věrnějšího zachycení. Z tohoto důvodu nejsou níže uvedené řádky aktivní strany rozvahy srovnatelné.

C.II.2.1 Pohledávky z obchodních vztahů
C..II.2.4 Jiné pohledávky

3.4 Vlastní kapitál

K 31.12.2016 společnost proúčtovala opravy účetních nesprávností, vztahujícími se k minulým účetním obdobím a změnu metody oceňování zásob vlastní výroby. Tato proúčtování v celkové výši 2.946 tis. Kč je vykázáno ve vlastním jméně společnosti a to na řádku A.IV.3 rozvahy Jiný výsledek hospodaření minulých let.

Jiný výsledek hospodaření je tvořen těmito tituly:

	Hodnota tis. Kč	Bod přílohy
Změna metody – oceňování zásob vlastní výroby	- 4.691	3.2
Oprava účetních nesprávností	7.637	3.2
Celkem	2.946	

3.5 Rezervy

V účetním období končícím 31.12.2015 vyjádřila společnost míru pochybnosti ohledně návratnosti některých pohledávek ve výši 900 tis. Kč formou rezervy. V období končícím 31.12.2016 reklassifikovala na opravnou položku na pohledávky. Z tohoto důvodu není řádek B.4 „Ostatní rezervy“ pasivní strany rozvahy meziročně srovnatelný (viz také bod 3.3. Přílohy)

V roce 2016 společnost vytvořila rezervu ve výši 19 tis. Kč na daň z nabytí nemovitých věcí, která se váže na prodej části parcely č. 991/1 (nyní 991/676) v k.ú. Velká Chuchle.

3.6 Výše závazkových vztahů

Společnost neeviduje závazkové vztahy se splatností delší než 5 let.

3.7 Věcné záruky

Společnost neeviduje žádné věcné záruky.

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

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

Náklady na úroky vztahující se k závazkům z titulu úvěrů přijatých od propojených osob v roce 2016 činily 16.198 tis. Kč (v roce 2015 18.238 tis. Kč). Veškeré nákladové úroky byly v roce 2016 i v roce 2015 zahrnuty od ocenění zásob vlastní výroby.

3.9 Průměrný počet zaměstnanců a výše osobních nákladů

Společnost nemá žádné zaměstnance.

Podpisový záznam statutárního orgánu:



JUDr. Jakub Sklenka

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti VILY CHUCHLE a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VILY CHUCHLE a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2016, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromázdili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně

(materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nejistili.

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodu nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnut a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/2, 120 00 Praha 2

auditorská společnost, osvědčení č. 522

Hana Daenhardtová

auditor, osvědčení č. 1877

V Praze dne 19. 4. 2017