

**ZÁPIS Z JEDNÁNÍ ŘÁDNÉ VALNÉ HROMADY  
SPOLEČNOSTI  
VILY CHUCHLE a.s.**

IČ: 289 14 791, se sídlem Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1,  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 15350  
(dále jen „Společnost“),

konané dne **21. dubna 2021 v 11:00 hod.**  
na adrese Krakovská 1256/24, Nové Město, Praha 1, PSČ: 110 00.

**Pořad jednání řádné valné hromady:**

1. Zahájení řádné valné hromady, kontrola usnášeníschopnosti;
2. Volba orgánů řádné valné hromady;
3. Projednání zprávy představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020;
4. Schválení účetní závěrky Společnosti za rok 2020;
5. Rozhodnutí o způsobu úhrady ztráty Společnosti za rok 2020;
6. Projednání zprávy o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2020;
7. Schválení výroční zprávy Společnosti za rok 2020;
8. Rozhodnutí o vrácení části příplatků, které akcionáři jednotlivě poskytli mimo základní kapitál Společnosti, a to poměrně všem akcionářům v součtu až do souhrnné výše 10,000,000,- Kč;
9. Závěr

Prezence akcionářů začala v 10:45 hod. a skončila v 11:00 hod.

**(1) ZAHÁJENÍ ŘÁDNÉ VALNÉ HROMADY A KONTROLA USNÁŠENÍSCHOPNOSTI**

Jednání řádné valné hromady Společnosti zahájil v 11:00 hod. z pověření představenstva Společnosti pan JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva, a konstatoval, že jsou přítomni tito akcionáři:

- **Chorus Independent Solutions Holland B. V.**, vlastník hromadných akcií na jméno č. 1-10 (včetně) o jmenovité hodnotě 3.002,- Kč každé z nich a č. 31-40 (včetně) o jmenovité hodnotě 84.114,- Kč každé z nich, zastoupený Mgr. Kateřinou Winterling Vorlíčkovou, LL.M., na základě plné moci,
- **Ergoapex Limited**, vlastník hromadných akcií na jméno č. 11-20 (včetně) o jmenovité hodnotě 56.442,- Kč každé z nich, zastoupený Ing. Milošem Kratochvílem a
- **Rugosa Limited**, vlastník hromadných akcií na jméno 21-30 (včetně) o jmenovité hodnotě 56.442,- Kč každé z nich, zastoupený Mgr. Dašou Kráľovičovou, na základě plné moci.

Přítomní akcionáři disponují akciemi, které představují celkem 100% základního kapitálu Společnosti.

JUDr. Jakub Sklenka konstatoval, že tato řádná valná hromada byla svolána, aniž by bylo postupováno dle Článku 10, odst. 5. platných stanov Společnosti. Všichni přítomní akcionáři uvedli, že se vzdávají práva na svolání řádné valné hromady dle stanov Společnosti, že souhlasí se způsobem svolání valné hromady a žádný z nich nemá v tomto ohledu žádných námitek, připomínek či protinávrhů. JUDr. Jakub Sklenka následně prohlásil, že řádná valná hromada byla svolána a je usnášeníschopná a přítomní akcionáři tuto skutečnost svým prohlášením potvrdili

## **(2) VOLBA ORGÁNŮ VALNÉ HROMADY**

JUDr. Jakub Sklenka navrhl obsazení orgánů valné hromady takto:

- za předsedu valné hromady – pana JUDr. Jakuba Sklenku,
- za zapisovatele – pana Ing. Radka Londýna,
- za ověřovatele zápisu – paní Mgr. Kateřinu Winterling Vorlíčkovou, LL.M.,
- za ověřovatele zápisu – pana Mgr. Lukáše Sedlatého,
- za skrutátora – pana Ing. Miloše Kratochvíla.

JUDr. Jakub Sklenka vyzval přítomné k podání návrhů, protinávrhů nebo žádostí o vysvětlení. Žádný z přítomných se s návrhem, protinávrhem ani žádostí o vysvětlení nepřihlásil.

JUDr. Jakub Sklenka dal hlasovat o volbě předsedy valné hromady, zapisovatele, ověřovatele zápisu a osoby pověřené sčítáním hlasů podle výše uvedeného návrhu.

<b>Hlasování</b>	<b>pro:</b>	<b>100%</b>
	<b>proti:</b>	<b>0</b>
	<b>zdržel se:</b>	<b>0.</b>

Valná hromada Společnosti schválila 100% hlasů přítomných akcionářů Společnosti orgány řádné valné hromady ve složení shora navrženém. Všichni výše uvedení se svým zvolením do orgánů této valné hromady vyslovili souhlas. JUDr. Jakub Sklenka pokračoval v řízení řádné valné hromady Společnosti jakožto nově zvolený předseda valné hromady.

Předseda valné hromady oznámil, že valné hromadě nebyly poskytnuty prezkumné dokumenty od dozorčí rady Společnosti. Důvodem je fakt, že dozorčí rada má pouze jednoho člena namísto stanovami (Článek 21, odst. 1.) stanoveného počtu tří členů. Jeden člen dozorčí rady nemůže samostatně přijímat rozhodnutí, k tomu je zapotřebí alespoň dvou členů (Článek 23, odst. 4 stanov).

Předseda valné hromady se poté dotázal přítomných akcionářů, zda má neexistence prezkumných dokumentů od dozorčí rady vliv na jejich rozhodnutí, která budou přijata.

Všichni přítomní akcionáři bezvýhradně potvrdili, že neexistence prezkumných dokumentů od dozorčí rady nemá žádný vliv na jejich rozhodnutí, která budou přijata.

### (3) PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2020

Předseda valné hromady přistoupil k bodu, kterým je projednání zprávy představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020. Předseda valné hromady seznámil přítomné s obsahem zprávy, o které byla následně vedena kratší diskuse. Ve zprávě představenstvo Společnosti mimo jiné navrhuje, aby byl výsledek hospodaření - účetní ztráta za rok 2020 v celkové výši **-56.088.762,86 Kč** (slovy: minus padesát šest milionů osmdesát osm tisíc sedm set šedesát dva korun českých 86/100) vypořádan tak, že bude v celé výši 56.088.762,86 Kč uhrazen z účtu nerozdělených zisků z minulých let.

Poté předseda valné hromady konstatoval, že žádný akcionář dosud nevznesl k záležitosti žádost o vysvětlení, návrh ani protinávrh. Předseda představenstva se následně dotázal přítomných, zda akcionáři požadují ke zprávě poskytnutí vysvětlení. Nikdo z přítomných nevznesl žádost o vysvětlení.

Poté předseda valné hromady přednesl návrh usnesení na projednání zprávy představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020 ve znění:

**„Valná hromada bere na vědomí zprávu představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020.“**

Následně se předseda valné hromady dotázal přítomných, zda požadují k přednesenému návrhu usnesení poskytnutí vysvětlení. Nikdo z přítomných nevznesl žádost o vysvětlení.

Předseda valné hromady konstatoval, že zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020 byla akcionáři Společnosti projednána a vzata na vědomí. Zpráva tvoří přílohu tohoto zápisu.

Akcionáři nevznesli žádný protest proti přijatému usnesení.

### (4) SCHVÁLENÍ ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI ZA ROK 2020

Předseda valné hromady zahájil jednání o šestém bodu pořadu jednání valné hromady a předložil přítomným účetní závěrku Společnosti za rok 2020 a seznámil přítomné s hlavními údaji účetní závěrky:

#### Hlavní údaje účetní závěrky 2020 (v tis. Kč)

Aktiva celkem	15 859	Pasiva celkem	15 859
Stálá aktiva	3 694	Vlastní kapitál	12 945
Oběžná aktiva	12 134	VH běžného účetního období	-56 089
Ostatní aktiva	31	Cizí zdroje	2 914
		Ostatní pasiva	0
Výnosy celkem	83 642	Náklady celkem	139 731

Po prostudování účetní závěrky a po krátké diskuzi se předseda valné hromady dotázal přítomných, zda požadují ohledně účetní závěrky poskytnutí vysvětlení. Nikdo z přítomných nevznesl žádost o vysvětlení.

Poté přednesl předseda valné hromady návrh usnesení na schválení účetní závěrky Společnosti za rok 2020 ve znění:

**„Valná hromada rozhodla o schválení řádné účetní závěrky Společnosti za rok 2020.“**

Následně se předseda valné hromady dotázal přítomných, zda požadují k přednesenému návrhu usnesení poskytnutí vysvětlení. Nikdo z přítomných nevznesl žádost o vysvětlení.

Poté, co k přednesenému návrhu nebylo ze strany přítomných požadováno vysvětlení, nechal předseda valné hromady o návrhu na schválení účetní závěrky za rok 2020 hlasovat.

<b>Hlasování</b>	<b>pro:</b>	<b>100%</b>
	<b>proti:</b>	<b>0</b>
	<b>zdržel se:</b>	<b>0.</b>

Valná hromada Společnosti schválila 100% hlasů přítomných účetní závěrku Společnosti za rok 2020.

Akcionáři nevznesli žádný protest proti přijatému usnesení.

#### **(5) ROZHODNUTÍ O ZPŮSOBU ÚHRADY ZTRÁTY VYKÁZANÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI ZA ROK 2020**

Po schválení řádné účetní závěrky za rok 2020 přistoupil předseda valné hromady k dalšímu bodu pořadu valné hromady, kterým je rozhodnutí o způsobu úhrady ztráty vykázané v účetní závěrce Společnosti za rok 2020.

V souladu se zprávou představenstva Společnosti o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020 přednesl předseda valné hromady návrh usnesení na úhradu ztráty vykázané v řádné účetní závěrce Společnosti za rok 2020 v celkové výši **-56.088.762,86 Kč** (slovy: minus padesát šest milionů osmdesát osm tisíc sedm set šedesát dva korun českých 86/100) ve znění:

**„Valná hromada rozhodla o úhradě ztráty vykázané v řádné účetní závěrce Společnosti za rok 2020, a to tak, že výsledek hospodaření – účetní ztráta za rok 2020 v celkové výši -56.088.762,86 Kč bude v celé výši 56.088.762,86 Kč uhrazena z účtu nerozděleného zisku minulých let.“**

Následně předseda valné hromady konstatoval, že žádný akcionář dosud nevznesl k záležitosti žádost o vysvětlení, návrh ani protinávrh a dotázal se přítomných, zda akcionáři požadují k návrhu na úhradu ztráty poskytnutí vysvětlení. Nikdo z přítomných nevznesl žádost o vysvětlení.

Poté předseda valné hromady konstatoval, že k přednesenému návrhu nebyly vzneseny ze strany přítomných žádosti o vysvětlení, nechal o návrhu na úhradu ztráty za rok 2020 hlasovat.

<b>Hlasování</b>	<b>pro:</b>	<b>100%</b>
	<b>proti:</b>	<b>0</b>
	<b>zdržel se:</b>	<b>0.</b>

Valná hromada Společnosti schválila 100% hlasů přítomných usnesení o úhradě ztráty vykázané v řádné účetní závěrce Společnosti za rok 2020.

Akcionáři nevznesli žádný protest proti přijatému usnesení.

#### **(6) PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A OSOBOU OVLÁDANOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2020**

Předseda valné hromady přistoupil k projednání zprávy o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2020. Předseda valné hromady stručně seznámil přítomné s jejím obsahem.

Poté předseda valné hromady konstatoval, že k předneseným skutečnostem dosud nebyly vzneseny ze strany přítomných žádné návrhy, protináměry či žádosti o vysvětlení, a předseda valné hromady přednesl návrh usnesení na schválení zprávy o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2020 ve znění:

***„Valná hromada bere na vědomí zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2020.“***

Následně se předseda valné hromady dotázal přítomných, zda požadují k přednesenému návrhu usnesení poskytnutí vysvětlení. Nikdo z přítomných nevznesl žádost o vysvětlení.

Předseda valné hromady konstatoval, že zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2020 byla akcionáři Společnosti projednána a vzata na vědomí. Zpráva je obsažena ve výroční zprávě, která tvoří přílohu tohoto zápisu.

Akcionáři nevznesli žádný protest proti přijatému usnesení.

#### **(7) SCHVÁLENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY SPOLEČNOSTI ZA ROK 2020**

Předseda valné hromady přešel k dalšímu bodu řádné valné hromady, kterým je schválení výroční zprávy Společnosti za rok 2020. Výroční zpráva Společnosti byla řádně uveřejněna na internetových stránkách Společnosti 30 dní přede dnem konání této valné hromady a bude zde uveřejněna ještě 30 dnů po schválení či neschválení výroční zprávy Společnosti za rok 2020.

Předseda valné hromady podal návrh usnesení na schválení výroční zprávy Společnosti za rok 2020 ve znění:

***„Valná hromada schvaluje výroční zprávu Společnosti za rok 2020.“***

Následně se předseda valné hromady dotázal přítomných, zda požadují k přednesenému návrhu usnesení poskytnutí vysvětlení. Poté, co k přednesenému návrhu nebyly vzneseny ze strany přítomných žádné žádosti o vysvětlení, nechal předseda valné hromady o návrhu na schválení výroční zprávy Společnosti za rok 2020 hlasovat.

<b>Hlasování</b>	<b>pro:</b>	<b>100%</b>
	<b>proti:</b>	<b>0</b>
	<b>zdržel se:</b>	<b>0.</b>

Valná hromada Společnosti schválila 100% hlasů přítomných výroční zprávu Společnosti za rok 2020. Výroční zpráva je přílohou tohoto zápisu.

Akcionáři nevznegli žádný protest proti přijatému usnesení.

**(8) ROZHODNUTÍ O VRÁCENÍ ČÁSTI PŘÍPLATKŮ, KTERÉ AKCIONÁŘI JEDNOTLIVĚ POSKYTLI MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI, A TO POMĚRNĚ VŠEM AKCIONÁŘŮM V SOUČTU AŽ DO SOUHRNNÉ VÝŠE 10,000.000,- Kč**

Předseda valné hromady přistoupil k závěrečnému bodu programu, jímž je rozhodnutí o vrácení části příplatků mimo základní kapitál Společnosti jednotlivým akcionářům. Vyplacení části příplatků mimo základní kapitál bylo navrženo představenstvem, a to v celkové výši 10,000,000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých). Předseda představenstva konstatuje, že vrácení příplatků v této výši je v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Možnost vrácení části příplatků mimo základní kapitál byla mezi akcionáři projednána.

Následně se předseda valné hromady dotázal přítomných, zda mají k přednesenému návrhu na přijetí rozhodnutí o vrácení části příplatků mimo základní kapitál akcionářům nějaké připomínky či protinávry.

Poté, co k přednesenému návrhu nebyly vzneseny ze strany přítomných žádné připomínky či protinávry, přednesl předseda valné hromady návrh usnesení:

**„Valná hromada rozhoduje o vrácení části příplatků mimo základní kapitál v celkové výši 10,000,000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), a to následovně:**

- **Částka v celkové výši 4,355,800,- Kč (slovy: čtyři miliony tři sta padesát pět tisíc osm set korun českých) bude vyplacena ve prospěch akcionáře Chorus Independent Solutions Holland B.V., se sídlem Hilversum, Utrechtseweg 79, 1213 TM, Nizozemské království;**
- **Částka v celkové výši 2,822,100,- Kč (slovy: dva miliony osm set dvacet dva tisíc jedno sto korun českých) bude vyplacena ve prospěch akcionáře Ergoapex Limited, se sídlem 6 Karaiskaki, CITY HOUSE, 3032, Limassol, Kyprská republika;**
- **Částka v celkové výši 2,822,100,- Kč (slovy: dva miliony osm set dvacet dva tisíc jedno sto korun českých) bude vyplacena ve prospěch akcionáře Rugosa Limited, se sídlem 6 Karaiskaki, CITY HOUSE, 3032, Limassol, Kyprská republika.”**

Poté nechal předseda valné hromady o návrhu hlasovat.

<b>Hlasování</b>	<b>pro:</b>	<b>100%</b>
	<b>proti:</b>	<b>0</b>
	<b>zdržel se:</b>	<b>0.</b>

Valná hromada Společnosti rozhodla 100% hlasů přítomných o přijetí rozhodnutí o vrácení části příplatku mimo základní kapitál akcionářům.

Akcionáři nevznesli žádný protest proti přijatému usnesení.

## (9) ZÁVĚR

Předseda valné hromady konstatoval, že pořad jednání valné hromady je vyčerpáný, poděkoval přítomným za účast a v 11:30 ukončil jednání řádné valné hromady.

O průběhu valné hromady byl v souladu s příslušným ustanovením stanov Společnosti a Zákona o obchodních korporacích sepsán tento zápis.

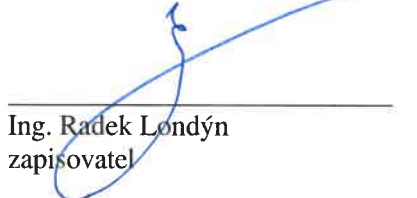
Přílohou tohoto zápisu jsou:

- Listina přítomných;
- Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020;
- Výroční zpráva společnosti za rok 2020;
- Plná moc pro Mgr. Kateřinu Winterling Vorlíčkovou, LL.M.;
- Plná moc pro Mgr. Dašu Kráľovičovou.

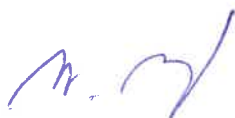
V Praze dne 21. dubna 2021



JUDr. Jakub Sklenka  
předseda valné hromady



Ing. Radek Londýn  
zapisovatel



Mgr. Kateřina Winterling Vorlíčková, LL.M.  
ověřovatel zápisu



Ing. Miloš Kratochvíl  
skrutátor




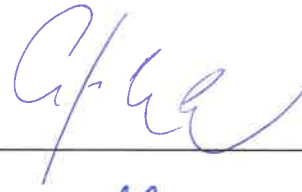

Mgr. Lukáš Sedlatý  
ověřovatel zápisu

Listina přítomných akcionářů na řádné valné hromadě společnosti


**VILY CHUCHLE a.s.**

IČ: 289 14 791, se sídlem Krakovská 1256/24, PSČ 110 00, Praha 1  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 15350

konané dne 21.04.2021 od 11:00  
na adrese Krakovská 1256/24, PSČ 110 00, Praha 1

Akcionář (jméno a příjmení/název)	Bydliště / sídlo	Číslo listinných hromadných akcií a jejich jmenovitá hodnota	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve společnosti	Jméno osoby zastupující akcionáře	Podpis jednatelky osoby / zástupce
<b>Chorus Independent Solutions Holland B.V.</b>	Utrechtseweg 79, 1043BW Amsterdam, Nizozemí	hromadná akcie č. 1-10 (včetně) o jmenovité hodnotě 3.002,- Kč každé z nich a č. 31-40 (včetně) o jmenovité hodnotě 84.114,- Kč každé z nich	43,558%	Mgr. Kateřina Winterling Vorlíčková, LL.M. na základě plné moci	
<b>Ergoapex Limited</b>	6 Karaiskaki, CITY HOUSE, 3032, Limassol, Kyperská republika	hromadná akcie č. 11-20 (včetně) o jmenovité hodnotě 56.442,- Kč každé z nich	28,221%	Ing. Miloš Kratochvíl	
<b>Rugosa Limited</b>	6 Karaiskaki, CITY HOUSE, 3032, Limassol, Kyperská republika	hromadná akcie č. 21-30 (včetně) o jmenovité hodnotě 56.442,- Kč každé z nich	28,221%	Mgr. Daša Kráľovičová na základě plné moci	

V Praze dne 21.04.2021

  
JUDr. Jakub Sklenka  
předseda představenstva



## **Zpráva představenstva společnosti**

**o hospodaření společnosti a její podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku**

**za účetní období 01.01.2020 – 31.12.2020**

Vyhotovena statutárním orgánem společnosti:

# **VILY CHUCHLE a.s.**

Se sídlem: Krakovská 1256/24, 110 00 Praha 1  
IČ: 289 14 791

Zprávu předkládá: JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

V Praze dne 30. března 2021

## ÚVOD

Valná hromada společnosti VILY CHUCHLE a.s. bude mimo jiné rozhodovat o schválení řádné účetní závěrky za rok 2020 a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2020.

Kalendářní rok 2020 lze z pohledu představenstva společnosti hodnotit jako úspěšný, a to zejména z důvodu, že se společnosti v roce 2020 podařilo prodat velkou většinu dosud neprodaných nemovitostí. Dosažené tržby v roce 2020 činily 83,6 mil. Kč. Tato skutečnost byla způsobena trvajícím vysokou poptávkou po produktu, což bylo podpořeno růstem ceny nemovitostí obecně stejně tak jako jejich nedostatkem. V souvislosti s dosaženou úrovní tržeb v roce 2020 se společnosti podařilo distribuovat akcionářům volné finanční zdroje v celkové výši 125 mil. Kč.

Pokud jde o samotný průběh výstavby a poskytované služby ze strany dodavatelů, vedení společnosti hodnotí tyto aktivity i nadále jako úspěšné. Rok 2020 byl charakteristický stejně jako roky předešlé útlumem stavebních aktivit a ryze selektivní výstavbou.

Představenstvo si uvědomuje riziko, že v souvislosti s rozšířením virové nákazy nového typu koronaviru COVID-19 dojde k poklesu realizovaných tržeb v roce 2021. Přesto předpokládá, že se společnosti podaří prodat veškeré dosud neprodané vily a pozemky.

Z účetního pohledu společnost účtovala v roce 2020 o přírůstku nedokončené výroby, kdy přijaté služby evidovala na účtech nákladů, které následně aktivovala do nedokončené výroby. Účtovala také o úbytku nedokončené výroby v souvislosti s prodeji parcel a rozestavěných vil. Přijaté zálohy od klientů na budoucí kupní cenu evidovala na rozvahových účtech dluhů. V roce 2020 zaznamenala společnost účetní ztrátu ve výši -56.088.762,86 Kč.

Vývoj ve společnosti v roce 2021 bude pravidelně reportován akcionářům stejně, jako tomu bylo v minulosti.

## 2. Roční účetní závěrka za období roku 2020

Aktiva celkem	15 859	Pasiva celkem	15 859
Stálá aktiva	3 694	Vlastní kapitál	12 945
Oběžná aktiva	12 134	VH běžného účetního období	-56 089
Ostatní aktiva	31	Cizí zdroje	2 914
		Ostatní pasiva	0
Výnosy celkem	83 642	Náklady celkem	139 731

### **3. Návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2020:**

Výsledkem hospodaření za kalendářní rok 2020 je účetní ztráta.

Představenstvo navrhuje valné hromadě následující způsob úhrady účetní ztráty:

- výsledek hospodaření – účetní ztráta za rok 2020 v celkové výši **-56.088.762,86 Kč** bude v celé výši 56.088.762,86 Kč uhrazena z účtu 428 - Nerozdělený zisk minulých let.

### **4. Závěr:**

Představenstvo společnosti předkládá v souladu se stanovami valné hromadě ke schválení tuto zprávu o stavu hospodaření společnosti a její podnikatelské činnosti a stavu majetku za období hospodářského roku 2020 včetně návrhu na rozdělení výsledku hospodaření s konstatováním, že výsledky hospodaření věrně zobrazují vývoj společnosti v kalendářním roce 2020.



-----  
JUDr. Jakub Sklenka  
předseda představenstva  
VILY CHUCHLE a.s.

**VILY CHUCHLE a.s.**

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**za rok 2020**



se sídlem

Praha 1, Krakovská 1256/24, PSČ 110 00

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

## Obsah

<b>1 Úvod</b> .....	<b>3</b>
1.1 Z historie.....	3
1.2 Strategie a postavení Společnosti na trhu .....	5
1.3 Smluvní partneři.....	5
1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje .....	5
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 2020 .....	6
1.9 Organizační složky v zahraničí.....	6
1.10 Významné události po rozvahovém dni.....	6
<b>2 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou</b> .....	<b>7</b>
2.1 Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými .....	7
2.1.1 Osoba ovládající .....	7
2.1.2 Osoba ovládaná.....	8
2.1.3 Další osoby ovládané ovládající osobou .....	8
2.2 Úloha ovládané osoby ve vztazích mezi členy podnikatelského seskupení .....	8
2.3 Způsob a prostředky ovládaní .....	8
2.4 Přehled jednání podle § 82 odst. 2, písm. d) Zákona o obchodních korporacích ..	8
2.5 Přehled vzájemných smluv mezi členy podnikatelského seskupení .....	9
2.5.1 Smlouvy uzavřené s ovládající osobou.....	9
2.5.2 Smlouvy uzavřené s ostatním ovládanými osobami.....	9
2.6 Újma vzniklá ovládané osobě a její vyrovnání .....	9
2.7 Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení ..	9
2.8 Závěrečné ustanovení .....	9
<b>3 Účetní závěrka</b> .....	<b>10</b>
<b>4 Zpráva nezávislého auditora</b> .....	<b>10</b>

# 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: 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 obsazení dozorčí rady Společnosti. Další změna obsazení dozorčí rady Společnosti se uskutečnila na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 23.06.2017.

V červnu 2019 se vedení Společnosti rozhodlo změnit sídlo a přesídlit na adresu Praha 1, Krakovská 1256/24, PSČ 110 00.

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*
- ▀ *personální změna v orgánech Společnosti – 06/2017*
- ▀ *změna sídla Společnosti – 06/2019*

## 1.2 Strategie a postavení Společnosti na trhu

Rok 2020 byl stejně jako roky předcházející charakterizován útlumem stavebních aktivit, což odráželo dlouhotrvající pokles tržeb v předchozích letech. V roce 2020 však nicméně obdobně jako v roce 2019 byla poptávka po vilách v libovolném stadiu dokončenosti a zejména pak po stavebních pozemcích velmi vysoká. Tržby v roce 2020 dosáhly solidní úrovně 83,6 mil. Kč a podařilo se tak navázat na vysokou úroveň tržeb z roku 2019.

Ve III. etapě se podařilo prodat vilu C.210, která byla dokončena do stadia kolaudačního minima, a dále celkem 6 pozemků C.130, C.140, C.150, C.160, C.170 a C.180. Ve II. etapě byla prodána vila B.171, která byla dokončena do stadia hrubé stavby. Společnost zároveň v roce 2020 prodala dalších celkem 9 pozemků, z toho v případě tří z nich se jednalo o komunikace.

K 31.12.2020 se podařilo realizovat veškeré plánované prodeje na území IV. etapy, II. etapy i I. etapy a zbývá prodej jedné vily ve stadiu hrubé stavby na území III. etapy a několika nestavebních pozemků.

Cílem vedení Společnosti v roce 2021 bude ve vztahu ke klientům snaha o prodej jak poslední neprodané vily, tak i dosud neprodaných nestavebních pozemků.

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. I přes tento trend s ohledem na výrazně neuspokojivou nabídku a rostoucí poptávku se Společnosti daří realizovat prodeje.

Příznivý vývoj tržeb v roce 2020 umožnil Společnosti vyplatit akcionářům ostatní kapitálové fondy v celkové výši 125 mil. Kč, aniž by bylo čerpáno jakékoli externí financování.

## 1.3 Smluvní partneři

V roce 2020 měla Společnost tyto významné smluvní partnery - dodavatele: společnosti SUPRELA s.r.o. a T H - S Y S T E M spol. s r.o. jako dodavatele stavby, společnost NATAWARDE s.r.o. jako technický dozor investora a společnost REFLECTA Development a.s. jako developera projektu.

Na druhé straně měla významné odběratele (klienty), kteří uzavřeli se Společností kupní smlouvy na vily a pozemky. V průběhu roku 2020 se s klienty podařilo uzavřít kupní smlouvy na prodej 2 vil a 17 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 2020 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 2020 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 2021. Vedení Společnosti předpokládá, že v roce 2021 prodá veškeré zbývající nemovitosti určené k prodeji. Společnost zvažuje další možnosti developerské činnosti, případně ukončení podnikatelské činnosti formou likvidace.

## **1.8 Podnikatelský záměr na rok 2021**

Podnikatelským záměrem pro rok 2021 je prodej veškerých zbývajících nemovitostí určených k prodeji a následně rozvoj nových developerských aktivit, bude – li k nim vhodná příležitost.

## **1.9 Organizační složky v zahraničí**

Společnost neměla v roce 2020 v zahraničí žádnou organizační složku.

## **1.10 Významné události po rozvahovém dni**

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, nedošlo k žádným významným událostem.

V Praze  
26. ledna 2021



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 Krakovská 1256/24, 110 00 Praha 1, 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: 01.01.2020 – 31.12.2020

### 2.1 Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými

Osobě ovládané (odst. 2.1.2) jsou známy následující ovládající osoby (odst. 2.1.1) 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 Krakovská 1256/24, 110 00 Praha 1, 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 Krakovská 1256/24, 110 00 Praha 1, IČ: 285 25 485, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 147970. Tato osoba je ovládaná osobou dle článku 2.1.1, odst. a).

## 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:

Beneficiet jednání	Označení jednání	Popis plnění
Akcionáři společnosti	Splacení části ostatních kapitálových fondů	Splacení části ostatních kapitálových fondů akcionářům v celkové výši 125 mil. Kč

## **2.5 Přehled vzájemných smluv mezi členy podnikatelského seskupení**

### **2.5.1 Smlouvy uzavřené s ovládající osobou**

S ovládající osobou nebyly uzavřeny žádné smlouvy.

### **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 26. ledna 2021



.....

JUDr. Jakub Sklenka  
předseda představenstva

### **3 Účetní závěrka**

Viz příloha

### **4 Zpráva nezávislého auditora**

Viz příloha

# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2020

(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

Krakovská 1256/24  
110 00 Praha 1

Městský soud, oddíl B, vložka 15350

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	01	42 911	-27 053	15 859	201 439
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	03	30 747	-27 053	3 694	101 585
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	04	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky a vývoje	05	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	06	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	07	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	09	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	30 747	-27 053	3 694	101 585
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	30 707	-27 013	3 694	101 585
B.II.1.1.	Pozemky	16	30 707	-27 013	3 694	101 585
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.	Pěstítecké 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

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
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	12 134	0	12 134	99 802
C.I.	Zásoby	38	6 587	0	6 587	36 235
C.I.1.	Materiál	39	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	6 587	0	6 587	36 235
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	2 928	0	2 928	8 175
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

*J*

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	2 928	0	2 928	8 175
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	108	0	108	7 579
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	2 820	0	2 820	596
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	2 301	0	2 301	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	519	0	519	596
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
C.II.3.1.	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	72	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	75	2 618	0	2 618	55 392
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	2	0	2	2
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	2 616	0	2 616	55 391
D.	Časové rozlišení aktiv	78	31	0	31	52
D.1.	Náklady příštích období	79	31	0	31	52
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	81	0	0	0	0



Označ.	P A S I V A	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	01	15 859	201 439
A.	Vlastní kapitál	02	12 945	194 034
A.I.	Základní kapitál	03	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	04	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	07	2 500	127 500
A.II.1.	Ážio	08	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	09	2 500	127 500
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	16 000	141 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	-13 500	-13 500
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	15	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	64 534	62 587
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	64 534	62 587
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-56 089	1 947
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	23	2 914	7 390
B.	Rezervy	24	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	28	0	0
C.	Závazky	29	2 914	7 390
C.I.	Dlouhodobé závazky	30	0	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy	31	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0

Označ.	P A S I V A	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	40	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	41	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	44	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	45	2 914	7 390
C.II.1.	Vydané dluhopisy	46	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	217	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 691	6 045
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	55	5	1 344
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	0	1 311
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	5	34
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	0	0
C.III.	Časové rozlišení pasiv	63	0	0
C.III.1.	Výdaje příštích období	64	0	0
C.III.2.	Výnosy příštích období	65	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	66	0	15
D.1.	Výdaje příštích období	67	0	15
D.2.	Výnosy příštích období	68	0	0

IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.

Anglická 140/20

120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522

*J*

Auditorská společnost: LTA Audit s.r.o.


Auditoři: Ing. Hana Daenhardtová

Sestaveno dne: 26.1.2021

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba rezidenčních nemovitostí

Podpisový záznam : JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(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

Krakovská 1256/24  
110 00 Praha 1

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	17 931	49 957
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	11 121	19 980
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	46	296
A.3.	Služby	6	11 075	19 684
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	29 648	59 131
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	27 013	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	27 013	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	27 013	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	65 513	57 849
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	64 207	57 724
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	1 306	125
F.	Ostatní provozní náklady	24	71 935	25 215
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	71 040	25 117
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	51	73
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-900	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1 744	26
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-56 274	3 480

IDENTIFIKACE AUDITORA

LTA Audit s.r.o.  
Anglická 140/20  
120 00 Praha 2

IČ: 24129275, auditorské oprávnění č. 522

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	199	150
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	199	150
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	1 217
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	1 217
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	14	9
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	185	-1 077
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-56 089	2 403
L.	Daň z příjmů	50	0	457
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	457
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-56 089	1 947
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-56 089	1 947
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + I V. + V. + VI. + VII.	56	83 642	107 956

Auditorská společnost: LTA Audit s.r.o.

Auditoři: Ing. Hana Daenhardtová

Sestaveno dne: 26.1.2021

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba rezidenčních nemovitostí

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 31.12.2020**

**Název společnosti:** VILY CHUCHLE a.s.  
**Sídlo:** Praha 1, Krakovská 1256/24  
**Právní forma:** akciová společnost  
**IČ:** 289 14 791

## 1. OBECNÉ ÚDAJE O ÚČETNÍ JEDNOTCE

Obchodní firma: VILY CHUCHLE a.s.

Sídlo: Praha 1, Krakovská 1256/24, PSČ 110 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 2020

Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. ledna 2021

Významné změny v zápise do obchodního rejstříku v uplynulém účetním období

Nebyly.

## **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“).

S rozhodným dnem přeměny 1.1. 2017 se společnost VILY CHUCHLE a.s. rozdělila odštěpením se založením nové společnosti Loca Mitis s.r.o., na níž přešla část jmění rozdělované společnosti. Jako srovnávací údaje uvedla společnost údaje pocházející s z její konečné účetní závěrky sestavené k 31.12. 2016 (den předcházející rozhodný den odštěpení). Pozice výkazů ovlivněné touto přeměnou (meziročně tedy nejsou plně srovnatelné) jsou blíže popsány ve zbylé části přílohy.

### 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.

V účetním období končícím 31.12.2015 vyjádřila společnost míru pochybnosti ohledně návratnosti některých pohledávek formou rezervy. V období končícím 31.12.2016 reklasifikovala na opravnou položku na



pohledávky z důvodu věrnějšího zachycení. Výše opravné položky činila 900 tis. Kč. V účetním období končícím 31.12.2020 společnost opravnou položku rozpustila a předmětnou pohledávku započítala se závazkem.

#### 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 neeviduje 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 po zohlednění opravných položek společnosti činila k 31.12.2019 **101.585 tis. Kč**. V roce 2020 společnost nakoupila pozemek v hodnotě **162 tis. Kč** a prodala / vyřadila pozemky v pořizovací ceně **71.040 tis. Kč**. Společnost také vytvořila opravnou položku k vlastněným pozemkům ve výši **27 013 tis. Kč**. Níže uvedená tabulka ilustruje přehled vyřazených pozemků z důvodu jejich prodeje.

Parcelní číslo	Výměra	Označení
991/598	945	B.171
991/717	286	plocha
991/5	1930	plocha
991/10	12259	
991/705	1447	
991/628	1185	C.160
991/629	1310	C.150
991/630	1214	C.140
991/565	1351	BCH
996/3	270	
991/631	1357	C.130
991/710	1078	C.170
991/711	1096	C.180
991/11	2807	komunikace
991/640	3128	
991/641	3215	
991/619	460	C.210

Společnost zahrnuje k 31.12.2020 do ocenění dlouhodobého hmotného majetku úroky ve výši 6.515 tis. Kč.

Netto hodnota dlouhodobého majetku společnosti tak k 31.12.2020 činila **3.694 tis. Kč.**

### 3.2 Zásoby vlastní výroby

Společnost zahrnuje k 31.12.2020 do ocenění zásob vlastní výroby úroky ve výši 1.797 tis. Kč.

### 3.3 Vlastní kapitál

V roce 2020 společnost vyplatila svým akcionářům ostatní kapitálové fondy v celkové výši 125.000 tis. Kč.

### 3.4 Rezervy

V roce 2020 nebyly zaznamenány žádné mimořádné vlivy.

### 3.5 Výše závazkových vztahů

Společnost neeviduje závazkové vztahy se splatností delší než 5 let.

3.6 Věcné záruky

Společnost neviduje žádné věcné záruky.

3.7 Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům  
správních, řídicích a dozorčích orgánů

Členům správních, řídicích a dozorčích orgánů nebyly poskytnuty žádné zálohy, závdavky, zápůjčky ani úvěry.

3.8 Významné položky výkazu zisku a ztráty

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 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2020, 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

## Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy 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 shromáždili, 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 nezjistili.

### **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 podvodů 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, navrhnout 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 navrhnout 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 140/20, 120 00 Praha 2

auditorská společnost, osvědčení č. 522

**Hana Daenhardtová**

auditor, osvědčení č. 1877

V Praze dne 19. března 2021

**PLNÁ MOC**  
**POWER OF ATTORNEY**

---

**Chorus Independent Solutions Holland B.V.**, společnost založená a existující podle práva Nizozemského království, se sídlem Koninginneweg 31,1217KR Hilversum, Nizozemské království, identifikační číslo: 52287149 (dále jen „**Zmocnitel**“),

jakožto akcionář **VILY CHUCHLE a.s.**, společnosti se sídlem Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 289 14 791, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15350 (dále jen „**Společnost**“), vlastníci hromadné akcie na jméno č. 1-10 (včetně) o jmenovité hodnotě 3.002,- Kč každé z nich a č. 31-40 (včetně) o jmenovité hodnotě 81.114,- Kč každé z nich, představující podíl ve výši 43,558 % na základním kapitálu a hlasovacích právech ve Společnosti,

***Chorus Independent Solutions Holland B.V.**, a company incorporated and existing under the laws of Kingdom of the Netherlands, with registered seat at Koninginneweg 31,1217KR Hilversum, Kingdom of the Netherlands, Reg. No. 52287149 (hereinafter referred to as the “**Principal**”),*

*as a shareholder of **VILY CHUCHLE a.s.**, a company with its registered office at Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Czech Republic, reg. No.: 289 14 791, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, Insert 15350 (hereinafter referred to as the “**Company**”), owning registered collective shares No. 1-10 (inclusive) with a nominal value of CZK 3,002 each and No. 31-40 (inclusive) with a nominal value of CZK 81,114 each, representing a share of 43.558 % on the share capital and voting rights in the Company,*

tímto zmocňuje / hereby authorises:

- **Mgr. Kateřinu Winterling Vorlíčkovou, LL.M.**, advokátku advokátní kanceláře BBH, advokátní kancelář, s. r. o., se sídlem Praha 1, Klimentská 1207/10, PSČ 110 00, č. osvědčení ČAK: 11727 (dále jen „**Zmocněnec**“),
- **Mgr. Kateřina Winterling Vorlíčková, LL.M.**, attorney-at-law in the Law firm BBH, advokátní kancelář, s. r. o., with its registered office at Prague 1, Klimentská 1207/10, Postal Code 110 00, Czech Bar Association reg. No.: 11727 (hereinafter referred to as the “**Authorised Person**”),

k tomu, aby Zmocnitele jako společníka Společnosti zástupovala na valné hromadě Společnosti, která se bude konat dne 21.4.2021 a aby vykonávala za Zmocnitele všechna práva společníka související s rozhodnutími přijatými na této valné hromadě Společnosti.

*to represent the Principal as the shareholder of the Company at the general meeting of the Company to be held on 21.4.2021 and to exercise on behalf of the Principal any and all rights of the shareholder connected with the decisions brought on this general meeting of the Company.*

Zmocněnec je tak zejména, nikoliv však výlučně, oprávněn jménem a na účet Zmocnitel:

- (i) zúčastnit se valné hromady Společnosti ve výše uvedeném termínu;
- (ii) hlasovat ve všech bodech pořadu jednání valné hromady Společnosti, včetně všech případně doplněných bodů a rozhodnutí;
- (iii) podávat žádosti o vysvětlení, připomínky, návrhy a protinávrhy k návrhům předloženým jednatelem Společnosti nebo ostatními společníky; a
- (iv) vykonávat všechna ostatní, výše výslovně neuvedená práva náležející Zmocniteli jako společníkovi Společnosti.

Zmocněnec je oprávněn ke všem dalším právním a jiným úkonům a jednáním souvisejícím se shora uvedeným.

*The Authorised Person is particularly but without any limitation empowered on behalf and for the Principal:*

- (i) to attend the general meeting of the Company on the above-mentioned date;*
- (ii) to vote in respect of all points of the agenda of the general meeting of the Company, including all eventually added points and decisions;*
- (iii) to demand for explanations, to make comments, proposals and counterproposals to the proposals submitted by directors of the Company or by other shareholders; and*
- (iv) to exercise any and all other rights of a shareholder belonging to the Principal as the shareholder of the Company not explicitly mentioned above.*

*The Authorised Person is entitled to perform any and all legal and other acts connected with the above-mentioned matters.*

Zmocnitel se tímto zavazuje, že nahradí jakoukoliv škodu, náklady nebo výdaje, které vzniknou Zmocněnci a jím pověřeným osobám v souvislosti s jakýmkoliv jejich právním jednáním učiněným na základě této plné moci nebo při výkonu práva plynoucího z této plné moci nebo v souvislosti s vyhotovením jakéhokoliv dokumentu na základě této plné moci.

*The Principal agrees to indemnify any losses, costs and expenses which are incurred by the Authorised Person and by persons appointed by him in connection with any of their legal conduct adopted on the basis of this Power of Attorney or execution of a right resulting from this Power of Attorney or in connection with execution of any document on the basis of this Power of Attorney.*

V případě rozporů mezi českým a anglickým zněním tohoto dokumentu, je české znění rozhodující.

*In case of any discrepancies between the Czech and the English language version of this document, the Czech version shall prevail.*



Zmocněnec je oprávněn zvolit si v rozsahu uděleného zmocnění za sebe dalšího zástupce.

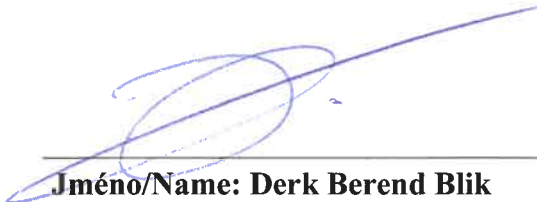
*The Authorised Person is authorised within the scope of the powers granted hereunder to appoint a substitute.*

**Chorus Independent Solutions Holland B.V.**



---

**Jméno / Name: Josef Brož**  
Funkce / Position: Ředitel / Director  
Datum / Date: 21.04.2021



---

**Jméno/Name: Derk Berend Blik**  
Funkce / Position: Ředitel / Director  
Datum / Date: 21.04.2021

Výše uvedené zmocnění přijímám.

*I accept the authorisation stated above.*



---

**Mgr. Kateřina Winterling Vorlíčková,**  
**LL.M.**  
advokátka/attorney at law  
Datum /Date:

## PLNÁ MOC / POWER OF ATTORNEY

**Rugosa Limited**, společnost založená a existující podle práva Kyperské republiky, registrační číslo HE 287358, se sídlem 6 Karaiskaki Street, CITY HOUSE, 3032 Limassol, Kyperská republika, zastoupená **ANTONEDA SERVICES LIMITED**, jediným ředitelem

**Rugosa Limited**, a company incorporated and existing under the laws of the Republic of Cyprus, Reg. no. HE 287358, having its registered office at 6 Karaiskaki Street, CITY HOUSE, 3032 Limassol, Republic of Cyprus, acting through **ANTONEDA SERVICES LIMITED**, its sole director

(dále jen „**Zmocnitel**“)

(hereinafter referred to as the „**Principal**“)

*tímto zmocňuje*

*hereby authorizes*

**Mgr. Dašu Kráľovičovou**, advokátku, registrační č. ČAK 18760, se sídlem Bochníčkova 617/15, 159 00 Praha – Velká Chuchle, Česká republika

**Mgr. Daša Kráľovičová**, an attorney-at-law, registration number of the Czech Bar Association 18760, residing at Bochníčkova 617/15, 159 00 Prague – Velká Chuchle, Czech Republic

(dále jen „**Zmocněnec**“)

(hereinafter referred to as the „**Representative**“)

aby se za Zmocnitele, jakožto akcionáře, zúčastnila zasedání řádné valné hromady společnosti **VILY CHUCHLE a.s.**, IČO: 28914791, se sídlem Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15350 (dále jen „**Společnost**“), aby vykonávala jakákoli a veškerá jeho práva jakožto akcionáře Společnosti a aby hlasovala na této valné hromadě Společnosti ohledně jakékoli záležitosti na jejím pořadu, a to zejména, nikoli však výlučně, v následujících záležitostech:

to represent the Principal, as the shareholder, on the Annual General Meeting of the company **VILY CHUCHLE a.s.**, identification number: 28914791, registered office Krakovská 1256/24, Nové Město, 110 00 Prague 1, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under file ref. no. B 15350 (hereinafter referred to as the „**Company**“), to exercise any and all of its rights as of the shareholder of the Company and to vote during the general meeting on any item on its agenda, that especially, but not limited to, in the following matters:

- Projednání a schválení účetní závěrky Společnosti za rok 2020;
- Rozhodnutí o schválení úhrady ztráty Společnosti za rok 2020;
- Rozhodnutí o schválení výroční zprávy Společnosti za rok 2020;
- Rozhodnutí o vrácení příplatku mimo základní kapitál Společnosti.

- Deliberations and approval of financial statements of the Company for the year 2020;
- Decision on the settlement of loss of the Company for the year 2020;
- Decision on the approval of the annual report of the Company for the year 2020;
- Decision on the return of contribution outside of the registered capital of the Company.

Zmocněnec je dále oprávněn provádět veškerá právní a jiné úkony spojené s výše uvedenými záležitostmi.

The Representative is further entitled to perform any and all legal and other acts connected with the above-mentioned matters.

Zmocnitel se tímto zavazuje, že nahradí jakoukoliv škodu, náklady nebo výdaje, které vzniknou Zmocněnci v souvislosti s jakýmkoliv právním či jiným jednáním učiněným na základě této plné moci nebo při výkonu práva plynoucího z této plné moci nebo v souvislosti s vyhotovením jakéhokoliv dokumentu na základě této plné moci.

The Principal agrees to indemnify any losses, costs and expenses which are incurred by the Representative in connection with carrying out any of their legal or other conduct adopted on the basis of this Power of Attorney or execution of a right resulting from this Power of Attorney or in connection with execution of any document on the basis of this Power of Attorney.

V případě rozporů mezi českým a anglickým zněním tohoto dokumentu, je české znění rozhodující.

In case of any discrepancies between Czech and English version of this document, the Czech version shall prevail.

Tato plná moc se řídí právem České republiky a zůstává platnou do 31. prosince 2021.

This Power of Attorney is governed by the laws of the Czech Republic and shall remain valid until 31 December 2021.

**Zmocnitel / Principal**

Datum / Date: 15.4.2021

  
ANTONEDA SERVICES LIMITED

**Rugosa Limited**

ANTONEDA SERVICES LIMITED

jediný ředitel / *sole director*

Tuto plnou moc v plném rozsahu přijímám.

*I hereby fully accept this Power of Attorney.*

**Zmocněnec / Representative**

Datum / Date: 19-04-2021

  
Mgr. Daša Kráľovičová