

Zpráva představenstva společnosti

o hospodaření společnosti a její podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku

za účetní období 01.01.2017 – 31.12.2017

Vyhotovena statutárním orgánem společnosti:

VILY CHUCHLE a.s.

Se sídlem: Římská 103/12, 120 00 Praha 2
IČ: 289 14 791

Zprávu předkládá: JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva

V Praze dne 03.04.2018

ÚVOD

Valná hromada společnosti VILY CHUCHLE a.s. bude mimo jiné rozhodovat o schválení řádné účetní závěrky za rok 2017 a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2017.

Kalendářní rok 2017 lze z pohledu představenstva společnosti hodnotit jako relativně o něco méně úspěšný v porovnání s rokem předešlým, a to z toho důvodu, že úroveň prodeje v roce 2017 byla na podobné ale přeci jen o něco nižší úrovni v porovnání s rokem 2016. Oproti doposud nejúspěšnějšímu roku 2013 byly však tržby zaznamenané v roce 2017 na úrovni „jen“ cca 39%. Tato skutečnost je způsobena stále ještě nedostatečnou poptávkou po produktu z důvodu přetrvávajících obav potenciálních klientů o jejich příjmy spolu s výrazně nepříznivějším daňovým režimem, který je funkční od 01.01.2014. V závěru roku 2013 totiž pozitivně zafungoval efekt potřeby „daňových úspor“ ze strany klientů, kteří uspíšili svá rozhodnutí o koupi vily/pozemku s ohledem na změny daňových pravidel od roku 2014 v oblasti daně z přidané hodnoty. Od roku 2014 bylo povinné připočítávat DPH také k prodeji pozemků v případě, že se jednalo o pozemek stavební a/nebo zastavěný stavbou (např. inženýrskou sítí). Dopad tohoto opatření, jehož výsledkem je zdražení většiny pozemků o 21%, byl na společnost markantní zejména v roce 2014, ale projevuje se stále. Z důvodů zhoršení vývoje cash flow představenstvo společnosti rozhodlo o tom, že tempo výstavby vil bude podstatně zpomaleno. Vily tedy zůstaly ve stadiu hrubých staveb popřípadě vizuálního minima tak, aby z exteriéru působily jako dokončené, ale v interiéru disponovaly nejvyšší možnou flexibilitou, aby si konkrétní klient určil pro něj dispozičně nejlepší řešení. Prodej rozestavěných vil ať už ve stadiu vizuálního minima nebo hrubé stavby je součástí současné obchodní strategie společnosti.

Pokud jde o samotný průběh výstavby a poskytované služby ze strany dodavatelů, vedení společnosti hodnotí tyto aktivity i nadále jako spíše úspěšné. Rok 2017 byl charakteristický zásadním útlumem stavebních aktivit, což odráželo pokles tržeb zaznamenaný zejména v roce 2014. Přesto vývoj tržeb v roce 2017 umožnil Společnosti uhradit akcionářské úvěry spolu s příslušenstvím ve výši 50 mil. Kč; jeden z akcionářských úvěrů byl dále refinancován přijatým úvěrem od jiného akcionáře.

V roce 2018 očekává představenstvo společnosti úroveň prodeje na výrazně vyšší úrovni, než tomu bylo v roce 2017 z důvodu výrazně sílící poptávky po produktu. Nadále je zvažována možnost výstavby bytových domů na území I. etapy.

Z účetního pohledu společnost účtovala v roce 2017 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 závazků. V roce 2017 zaznamenala společnost účetní zisk ve výši 2.125.588,37 Kč. Společnosti z důvodu existence daňové ztráty nevznikla povinnost odvést daň z příjmů právnických osob za rok 2017.

Na účtech finančních nákladů účtovala o nákladových úrocích z přijatých úvěrů ve výši 13.399.423,36 Kč.

Vývoj ve společnosti v roce 2018 bude pravidelně reportován akcionářům stejně, jako tomu bylo v minulosti.

2. Roční účetní závěrka za období roku 2017

Aktiva celkem	398 590	Pasiva celkem	398 590
Stálá aktiva	187 217	Vlastní kapitál	166 704
Oběžná aktiva	211 233	VH běžného účetního období	2 126
Ostatní aktiva	139	Cizí zdroje	231 885
		Ostatní pasiva	0
Výnosy celkem	69 470	Náklady celkem	67 344

3. Návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2017:

Výsledkem hospodaření za kalendářní rok 2017 je účetní zisk.

Představenstvo navrhuje valné hromadě následující vypořádání účetního zisku:

- výsledek hospodaření – účetní zisk za rok 2017 v celkové výši **2.125.588,37 Kč** bude v celé výši 2.125.588,37 Kč použit na navýšení 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 2017 včetně návrhu na rozdělení výsledku hospodaření s konstatováním, že výsledky hospodaření zobrazují vývoj společnosti v kalendářním roce 2017.



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