

Zpráva představenstva společnosti

o hospodaření společnosti a její podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku

za účetní období 01.01.2015 – 31.12.2015

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 08.04.2016

ÚVOD

Valná hromada společnosti VILY CHUCHLE a.s. bude mimo jiné rozhodovat o schválení řádné účetní závěrky za rok 2015 a rozdělení výsledku hospodaření za rok 2015.

Kalendářní rok 2015 lze z pohledu představenstva společnosti hodnotit jako úspěšnější v porovnání s rokem předešlým, a to z toho důvodu, že úroveň prodeje v roce 2015 byla na téměř trojnásobné úrovni roku 2014. Oproti doposud nejúspěšnějšímu roku 2013 byly však tržby zaznamenané v roce 2015 na úrovni cca 45%. 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 2015 byl charakteristický útlumem stavebních aktivit, což odráželo pokles tržeb zaznamenaný v roce 2014. Nejvýraznější investice směřovaly do výstavby komunikace I. a II. etapy, vila č. C.220 byla dokončena do 100% a vila č. B.150 do vizuálního minima. Financování bylo zabezpečeno z vlastních zdrojů společnosti, konkrétně z prodeje vil a pozemků.

V roce 2016 očekává představenstvo společnosti úroveň prodeje alespoň na úrovni roku 2015 z důvodu přeci jen sílící poptávky po produktu. Nadále je zvažována možnost výstavby bytových domů na území I. a II. etapy.

Z účetního pohledu společnost účtovala v roce 2015 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 12 parcel, 3 vil, vodovodních řad a kanalizace a také 23 sloupů veřejného osvětlení. Přijaté zálohy od klientů na budoucí kupní cenu evidovala na rozvahových účtech závazků. V roce 2015 zaznamenala společnost účetní ztrátu ve výši -13.924.232,96 Kč. Společnosti tak nevzniká povinnost odvést daň z příjmů právnických osob za rok 2015.

Na účtech finančních nákladů účtovala o nákladových úrocích z přijatých půjček ve výši 18.238.386,39 Kč.

Z pohledu stavu majetku a závazků se podařilo snížit stav obchodních závazků po splatnosti za developerem projektu společností REFLECTA Development a.s. (k 31.12.2015 stav závazků po splatnosti činil 7.586 tis. Kč). Objem přijatých úvěrů od akcionářů v roce 2015 zůstal na stávající úrovni, vedení společnosti v současnosti zvažuje možnost splacení krátkodobého úvěru, který je splatný do konce června 2016. Představenstvo společnosti nevyklučuje, že ve snaze zachovat plynulost výstavby projektu požádá akcionáře o poskytnutí dalších zdrojů.

Vývoj ve společnosti v roce 2016 bude pravidelně reportován akcionářům stejně, jako tomu bylo v minulosti.

2. Roční účetní závěrka za období roku 2015

Aktiva celkem	516 125	Pasiva celkem	516 125
Stálá aktiva	243 884	Vlastní kapitál	117 998
Oběžná aktiva	272 119	VH běžného účetního období	-13 924
Ostatní aktiva	123	Cizí zdroje	398 050
		Ostatní pasiva	77
Výnosy celkem	58 569	Náklady celkem	72 494

3. Návrh na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2015:


Výsledkem hospodaření za kalendářní rok 2015 je účetní ztráta.

Představenstvo navrhuje valné hromadě následující vypořádání účetní ztráty:

- výsledek hospodaření – účetní ztráta za rok 2015 v celkové výši -13.924.232,96 Kč bude ve výši 13.724.232,96 Kč uhrazena z účtu 428 - Nerozdělený zisk minulých let a ve výši 200.000 Kč z účtu 421 – Zákonný rezervní fond.

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 2015 včetně návrhu na rozdělení výsledku hospodaření s konstatováním, že výsledky hospodaření zobrazují vývoj společnosti v kalendářním roce 2015.



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

