

VLTAVA INVEST, a.s., se sídlem Praha 10, Slapská 1/2115, PSČ 100 00  
IČ 270 98 613

## Výroční zpráva

představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku za rok 2013  
údaje jsou uvedeny k 31.12.2013

### 1. Hlavní údaje o společnosti

Obchodní firma: VLTAVA INVEST, a.s.,  
Sídlo společnosti: Praha 10- Strašnice, Slapská 1/2115, PSČ 100 00  
IČ: 270 98 613

Datum vzniku společnosti: 3.11.2003

Právní forma společnosti: akciová společnost

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytnutí jiných, než základních služeb zajišťující řádný provoz nemovitosti, bytů a nebytových prostor
- zemědělská výroba

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddílu B, vložce 8993

Orgány společnosti:

Pavel Hlaváček, člen představenstva

dozorčí rada: Martin Soukup, předseda představenstva  
Pavel Hlaváček, člen představenstva  
Petr Beran, člen představenstva

Základní kapitál společnosti

Základní kapitál společnosti k 31.12.2013 činí 16.500.000,-Kč.

### 2. Minulý vývoj činnosti společnosti, vývoj výkonnosti, činnosti a stávající hospodářské postavení účetní jednotky

- oproti předchozímu období roku 2012 došlo v roce 2013 k zvýšení obrátu společnosti o 106 %. Je to výrazný ekonomický nárůst, který je ale třeba hodnotit vzhledem k nízkému obrátu předchozího období.

- Celkový provozní výsledek hospodaření je mírně ztrátový, ale vzhledem k postupné obsazenosti pronajatých prostor je tato ztráta nižší než v roce 2012 a je předpoklad postupného zlepšování hospodářského výsledku.
- Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem bytů a nebytových prostor. Po dokončení výstavby administrativní budovy v obci Řítka v roce 2012 společnost v roce 2013 zajistila pronájem těchto kancelářských prostor. Další významnou investicí v roce 2012, která se promítla do výnosů z pronájmu v roce 2013 byly dva rezidenční byty (Rezidenční park Baarova).. V průběhu roku 2013 měla společnost pronájem i z dokončených bytů ve Skryšově a na Hrachově.
- Společnost má v majetku také ornou půdu, lesní pozemky, pastviny a movité věci s cílem provozování zemědělské výroby.
- Společnost nemá zatím žádné zaměstnance.
- Hodnotově nejvýznamnější položkou aktiv jsou nemovitosti. Další významnou položkou aktiv jsou krátkodobé pohledávky v souhrnné výši 1.712 tis.Kč, z toho obchodní pohledávky činí 894 tis.Kč a dohadné účty aktivní 520 tis.Kč

### **3. Informace o podmínkách a situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne**

- Z hlediska hospodářského výsledku nenastaly žádné takové skutečnosti.
- Z hlediska právních změn nenastaly žádné takové změny

### **4. Výklad o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti**

- Při zachování stávající nemovitého budou snahou společnosti do budoucna jeho efektivní využívání k pronájmu s cílem maximálního dlouhodobého zabezpečení nájmů z pronajímaných prostor.
- Dalším nákupem nemovitostí rozšířit portfolio dlouhodobého nemovitého majetku
- Efektivní zajištění správy pronajímaného majetku, a to dodavatelským způsobem

### **5. Výdaje na činnosti v oblasti výzkumu a vývoje**

Výdaje nebyly vynaloženy.

### **6. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích**

Společnost vzhledem k rozšiřování vlastnictví nemovitého majetku vč. pozemků za účelem následného pronájmu nemovitostí i realizování vlastní zemědělské výroby si uvědomuje význam ochrany životního prostředí a svá rozhodnutí činí s velkým důrazem a zodpovědností za tuto oblast.

..

## 7. Organizační složka v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## 8. Další informace požadované např. obchodním zákoníkem -zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2013

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle ustanovení § 66a obchodního zákoníku tvoří přílohu této výroční zprávy.

## 9. Informace o cílech a metodách řízení rizik účetní jednotky, informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti.

Důsledným inkasem pohledávek v roce 2013 společnost těmto rizikům předcházela, takže taková rizika společnost nepředpokládá. Touto inkasní politikou a popřípadě zajištěním pohledávek platbou záloh dopředu se daří udržet pohledávky po splatnosti na současně velmi nízké úrovni. V roce 2013 financovala firma své podnikání pouze z vlastních zdrojů a vykazovala na bankovním účtu vysokou likviditu.

## 10. Účetní závěrka a zpráva auditora

Účetní závěrka a zpráva auditora za rok 2013 tvoří přílohu této výroční zprávy.

.....  
Pavel Hlaváček, člen představenstva  
VLTAVA INVEST, a.s.

V Praze dne: 14.4.2014

**VLTAVA INVEST a.s.**

Slapská 1/2115, 100 00 Praha 10

IČ: 27098613

②

## Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku společnosti VLTAVA INVEST a.s. za rok 2013

Představenstvo společnosti VLTAVA INVEST a.s., se sídlem Slapská 1/2115, 100 00 Praha 10 - Strašnice, IČO 27098613 zapsané v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze v oddílu B, vložce 8993 (dále jen „společnost“), předkládá nejvyššímu orgánu v souladu s ustanovením § 436 odst. 2 zákona o obchodních korporacích zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku v roce 2013. Zpráva obsahuje údaje k 31.12. 2013, není-li uvedeno jinak.

### Podnikatelská činnost v roce 2013

V roce 2013 došlo ke zvýšení obrátu společnosti o 206%. Je to výrazný ekonomický nárůst, který je ale nutno hodnotit vzhledem k nízkému obrátu předchozího období. Celkový provozní výsledek hospodaření je mírně ztrátový, ale vzhledem k postupné obsazenosti pronajatých prostor je tato ztráta nižší než v roce 2012. Po dokončení výstavby administrativní budovy v obci Mníšek pod Brdy v roce 2012 společnost v roce 2013 zajistila pronájem těchto kancelářských prostor. Další významnou investicí v roce 2012, která se promítla do výnosů roku 2013 byly dva rezidenční byty ( Rezidenční park Baarova). Společnost má v majetku také ornou půdu, lesní pozemky, pastviny a movité věci s cílem provozování zemědělské výroby.

Tato zpráva je jako celek součástí výroční zprávy podle zákona o účetnictví.

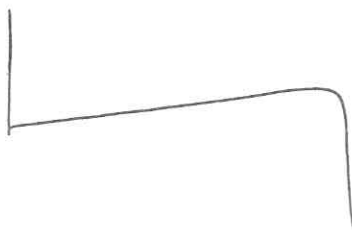
### Stav majetku společnosti v roce 2013

Dlouhodobý majetek byl pořízen, ale zatím nezařazen do užívání v roce 2013: stavby Neústupov – Vlčkovice, stavba v Kosově Hoře, vydražená stavba Svatý Ján. Bylo provedeno technické zhodnocení na nemovitém majetku na Hrachově a v Mníšku. K dlouhodobému hmotnému majetku je zapsáno věcné břemeno – nemovitosti Hrachov a Zdaboř. Hodnotově nejvýznamnější položkou aktiv je dlouhodobý hmotný majetek, jehož hodnota byla v roce 2013 navýšena o 3.820 tis. Kč proti roku 2012.

Dne 12.5.2014

Za představenstvo společnosti VLTAVA INVEST a.s.:

Pavel Hlaváček



Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.  
ve znění pozdějších předpisů

# ROZVAHA

v plném rozsahu  
v tisících Kč  
ke dni: 31.12.2013

IČ 27098613

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

VLTAVA INVEST a.s.

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

Slapská 1/2115

Praha 10

100 00

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63 = ř. 67)		001	88.636	-7.825	80.812	77.773
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)	003	85.901	-7.825	78.076	74.256
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
	3. Software	007				
	4. Ocenitelná práva	008				
	5. Goodwill (+/-)	009				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	85.901	-7.825	78.076	74.256
B. II. 1.	Pozemky	014	8.066		8.066	8.066
	2. Stavby	015	68.219	-5.823	62.395	63.819
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	3.957	-1.801	2.156	1.502
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	200	-200		
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	5.459		5.459	869
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023				
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
	4. Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				
C.	Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)	031	2.721		2.721	3.469
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032				
C. I. 1.	Materiál	033				
	2. Nedokončená výroba a polotovary	034				
	3. Výrobky	035				
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
	5. Zboží	037				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	038				



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039				
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	1.712		1.712	3.024
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	894		894	1.508
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	050				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054				1.064
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	298		298	452
8.	Dohadné účty aktivní	056	520		520	
9.	Jiné pohledávky	057				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	1.009		1.009	445
C. IV. 1.	Peníze	059	394		394	42
2.	Účty v bankách	060	614		614	403
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	15		15	48
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	15		15	48
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066				

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 68 + 87 + 121) = ř. 001	067	80.812	77.773
A.	Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 79 + 83 + 87)	068	66.880	67.122
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	16.500	16.500
A. I.	1. Základní kapitál	070	16.500	16.500
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
	3. Změny základního kapitálu (+/-)	072		
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 79)	073	54.925	54.925
A. II.	1. Emisní ážio	074		
	2. Ostatní kapitálové fondy	075	54.925	54.925
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností (+/-)	077		
	5. Rozdíly z přeměn společností	078		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	079		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 80+81)	080	51	51
A. III.	1. Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	081	51	51
	2. Statutární a ostatní fondy	082		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 84 až 86)	083	-4.354	-3.536
A. IV.	1. Nerozdělený zisk minulých let	084		
	2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)	085	-4.354	-3.536
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (ř. 01 - 69 - 73 - 80 - 83 - 88 - 121) = ř. 60 výkazu zisku a ztráty v plném rozsahu	087	-242	-818
B.	Cizí zdroje (ř. 89 + 94 + 105 + 117)	088	13.842	10.531
B. I.	Rezervy (ř. 90 až 93)	089		
B. I.	1. Rezervy podle zvláštních předpisů	090		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	091		
	3. Rezerva na daň z příjmů	092		
	4. Ostatní rezervy	093		
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 95 až 104)	094		
B. II.	1. Závazky z obchodních vztahů	095		
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	096		
	3. Závazky - podstatný vliv	097		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	098		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	099		
	6. Vydané dluhopisy	100		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	101		
	8. Dohadné účty pasivní	102		
	9. Jiné závazky	103		
	10. Odložený daňový závazek	104		

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 106 až 116)	105	13.842	10.531
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	106	296	124
B. III. 2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	107	12.750	
B. III. 3.	Závazky -podstatný vliv	108		
B. III. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	10	10.250
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	110		3
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	7	
B. III. 7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	140	
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	399	153
B. III. 9.	Vydané dluhopisy	114		
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	115	240	
B. III. 11.	Jiné závazky	116		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoc (ř. 118 až 120)	117		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118		
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	119		
B. IV. 3.	Krátkodobé finanční výpomoci	120		
C. I.	Časové rozlišení (ř. 122 + 123)	121	90	120
C. I. 1.	Výdaje příštích období	122		
C. I. 2.	Výnosy příštích období	123	90	120

Sestaveno dne: 14.04.2014.....

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost.....

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem nemovitostí.....

Podpisový záznam: Pavel Hlaváček

**VLTAVA INVEST a.s.**

Slapská 1/2115, 100 00 Praha 10

IČ: 27098613 (2)



Minimální závazný výčet informací  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.  
ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2013  
v celých tisících Kč

IČ
27098613

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

VLTAVA INVEST a.s.

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

Slapská 1/2115

Praha 10

100 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	03		
II.	Výkony (ř. 05 až 07)	04	4.588	2.218
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	4.588	2.218
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
	3. Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	08	1.670	1.719
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	811	483
B. 2.	Služby	10	860	1.236
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	2.918	499
C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	20	7
C. 1.	Mzdové náklady	13		
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	15	
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	5	7
C. 4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	53	25
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2.130	1.620
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20 + 21)	19		230
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		230
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23 + 24)	22		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F. 2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (+/-)	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	-1	414
H.	Ostatní provozní náklady	27	959	302
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 - (+/-25) + 26 - 27 + (-28) - (-29)]	30	-244	-810

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 až 36)	33		
VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII. 2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII. 3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (+/-)	41		
X.	Výnosové úroky	42	0	0
N.	Nákladové úroky	43		1
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	5	
O.	Ostatní finanční náklady	45	3	7
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření [(ř. 31 - 32 + 33 + 37 - 38 + 39 - 40 - (+/- 41) + 42 - 43 + 44 - 45 + (-46) - (-47)]	48	2	-8
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49		
Q. 1.	- splatná	50		
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	-242	-818
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	-242	-818
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)	61	-242	-818

Sestaveno dne: 14.4.2014

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem nemovitosti

Podpisový záznam: Pavel Hlaváček

**VLTAVA INVEST a.s.**  
Slapská 1/2115, 100 00 Praha 10  
IČ: 27098613 ②



## Příloha

### Obecné informace

1. Název účetní jednotky: **VLTAVA INVEST a.s.**

sídlo: **Praha 10-Strašnice, Slapská 1/2115, PSČ 100 00**

identifikační číslo :**27098613**

právní forma: **Akciová společnost**

předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytnutí jiných, než základních služeb zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Datum vzniku obchodní společnosti: 3.listopadu 2003  
MS v Praze oddíl B, vložka 8993

Rozvahový den: 31.12.2013

Okamžik sestavení účetní závěrky: 14.4.2014

Osoby, které se podílejí 20 a více procenty na základním kapitálu účetní jednotky s uvedením výše vkladu v procentech: Pavel Hlaváček- jediný akcionář

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku: beze změn

Popis organizační struktury: společnost bez dalšího organizačního členění

Popis zásadní změny během uplynulého účetního období: beze změn

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Představenstvo: Pavel Hlaváček

Dozorčí rada: Renata Hlaváčková

Martin Soukup

Pavel Hlaváček st.

2.Název a sídlo obchodní společnosti či družstva , v níž má účetní jednotka větší než 20% podíl na jejich základním kapitálu těchto podniků: žádná společnost

Výše vlastního kapitálu a výše účetního výsledku hospodaření za poslední účetní období těchto podniků (podniky ve skupině): žádné

Společnost neměla v roce 2013 žádné zaměstnance

Společnost v průběhu roku 2013 vykázala obrat ve výši 4.592 tis. Kč v rámci své hlavní podnikatelské činnosti (pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytnutí jiných, než základních služeb zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor)

## **Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování**

### 1. Informace o aplikaci obecných účetních zásad

Použité účetní metody: v souladu se zákonem bez uplatnění odchylek, metody odpovídají nepřetržitému trvání účetní jednotky

Odchytky od metod uvedených v §7 odst.5 zákona o účetnictví: neuplatněny

Jejich vliv na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky: žádný

### 2.1. Způsob oceňování

- a) zásob nakupovaných a vytvořených vlastní činností.
  - zásoby nakupované se oceňují pořizovací cenou
  - zásoby vlastní výroby se v účetním období nevyskytly
  - vnitropodnikovou směrnicí společnost vymezila zásoby, které jsou účtovány přímo do spotřeby – v roce 2013 uplatněny
  - mimo vymezené případy účtování přímo do spotřeby se zásoby účtují podle způsobu B, tj. během roku účtováno přímo do nákladů a na základě zjištěných inventurních stavů k 31.12 následně storno nákladů a přeúčtování na sklad zásob- v roce 2013 neuplatněny
  - účetní program, ve kterém podnik zpracovává účetnictví pracuje s váženým aritmetickým průměrem při oceňování zásob
  - oproti předchozímu účetnímu období nedošlo ke změně metod oceňování ani způsobu účtování zásob
  - dle vnitropodnikové směrnice se drobný hmotný majetek účtuje jako zásoba přímo do spotřeby



- b) dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku vč. vytvořeného vlastní činností
  - nakoupený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek se oceňuje pořizovací cenou, tj. povýšenou o vedlejší náklady s pořízením související (doprava, provize, úroky z úvěru apod.)- v roce 2013 pořízeny - HIM 38-40 , u další HIM 1 a 32 zvýšení pořizovací ceny na kartě o technické zhodnocení.
  - dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek vytvořený vlastní činností by se ocenil vlastními náklady popř. reprodukční pořizovací cenou, ale v účetním období 2013 se o něm neúčtovalo
  - oproti předchozímu účetnímu období nedošlo ke změně metod oceňování ani způsobu účtování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
- c) cenných papírů a podílů, derivátů a částí majetku a závazků zajištěné deriváty- žádný účetní záznam v účetním období, takže se oceňování se nemuselo řešit
- d) příchovek a přírůstků zvířat- žádný účetní záznam v účetním období, takže se oceňování se nemuselo řešit

2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny a majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období:

- oceňování reprodukční cenou se nemuselo v účetním období řešit-žádný účetní záznam v účetním období

2.3. Druh nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob a druhy nákladů zahrnovaných do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů:

- u nakupovaných zásob se nevyskytlo v účetním období 2013

2.4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odepisování a postupů účtování oproti předcházejícímu období s uvedením důvodu těchto změn a vyčíslení peněžních částek těchto změn ovlivňujících výši majetku, závazků a výsledků hospodaření:

- žádné změny

2.5. Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek:

- na základě provedených inventur z důvodu dočasného snížení ocenění majetku- v daném účetním období 2013 k tomu nebyl důvod

2.6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použití odpisové metody při stanovení odpisu:

- účetní odpisy stanoveny na úrovni daňových odpisů, metoda rovnoměrného odepisování
- v roce 2013 odpisy uplatněny z hodnoty nemovitostí a mov.věci, pozemky se neodepisují

2.7. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

- v účetním období 2013 nebyl důvod k přepočtu měn

2.8. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které v souladu se zákonem se oceňují reálnou hodnotou

- v účetním období 2013 nebyl důvod ke stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků

## Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1. významné položky z rozvahy a výkazu zisku a ztrát, jejichž uvedení je podstatné pro hodnocení finanční a majetkové pozice a výsledku hospodaření účetní jednotky a pro analýzu výkazů a tyto informace nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazu zisku a ztráty:

- dlouhodobý majetek byl pořízen, ale zatím nezařazen do užívání v r.2012- stavby (Neustupov-Vlčkovice, vydražená stavba Svatý Ján, Kosova Hora), technické zhodnocení na stavbě Hrachov a Mníšek, zařazení movitých věcí na účtu 022101, 022200, 022300

- k dlouhodobému hmotnému majetku je zapsáno věcné břemeno – nemovitosti Hrachov a Zdaboř

- hodnotově nejvýznamnější položkou aktiv je dlouhodobý majetek

- základní kapitál ve výši 16 500.000tis., hodnota vlastního kapitálu se změnila o výši účetní ztráty roku 2012- 818 tis.

- účetní ztráta roku 2012 z rozhodnutí valné hromady byla vypořádána jako zvýšení účtu neuhrazené ztráty minulých let

- hospodářský výsledek účetního období r.2013- ztráta 242 tis.Kč

### Pohledávky

a) souhrnná výše pohledávek –1.712 tis.Kč, z toho krátkodobé obchodní pohledávky ve výši 894 tis.Kč, dohadné účty aktivní- 520 tis.Kč , pohledávky k podnikům ve skupině- žádné

b) pohledávky kryté podle zástavního práva- žádné

### Závazky

a) souhrnná výše obchodních závazků –296 tis.Kč

b) závazky k akcionáři z titulu půjčky- 12.750 tis.Kč (p.Hlaváček)

c) závazky kryté podle zástavního práva- žádné

d) závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze- žádné

e) nejisté skutečnosti, které mohou ovlivnit vznik ztráty a její výši- žádné

### Jednotlivé zákonné rezervy a ostatní (účetní) rezervy

- nebyl důvod vytvářet ani rozpouštět rezervy

-

Doměrky splatné daně z příjmu za minulá období: žádné

Odložený daňový závazek- nebyl důvod k tvorbě závazku

Přijaté dotace- žádné

Cizí majetek v bilanci- není

Závazky vůči jednotkám v konsolidačním celku- neexistují

Významná událost, která nastala mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky v souladu s §19, odst.5 zákona- nenastaly žádné

Výnosy z hlavní činnosti účetní jednotky (pronájem nemovitostí)- 4.587 tis.Kč

Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj

- žádné

jediný akcionář

a člen představenstva VLTAVA INVEST a.s.

Pavel Hlaváček

**VLTAVA INVEST a.s.**

Slapská 1/2115, 100 00 Praha 10

IČ: 27098613

②



**Zpráva o vztazích za společnost VLTAVA INVEST a.s. za období od 1.1.2013 do 31.12.2013 (Část A\_definice propojených osob; Část B\_seznam vztahů mezi společnostmi a osobami ovládajícími nebo osobami ovládanými stejnou ovládající osobou) dle §82 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen "ZOK")**

Část	Osoba A	IČO/Dat.nar	Část A:Postavení osoby A k osobě B/ způsob a prostředky ovládnání Část B:Přehled smluv a jednání dle §82/2 písm. d a e ZOK	Část A:Osoba B Část B: Plnění	Část A:IČO/Dat.nar Část B:újma
	VLTAVA INVEST a.s. úloha ovládané osoby: společnost vykonávající vlastní podnikatelskou činnost	27098613			
A	Hlaváček Pavel	19.10.1970	ovládající osoba /§73 ODST.1 ZOK	VLTAVA INVEST a.s.	27098613
A	D.I. SEVEN Services, spol. s.r.o.	35855916	ovládaná osoba/§73 ODST.1 ZOK	Hlaváček Pavel	19.10.1970
A	D.I.SEVEN, a.s.	63077337	ovládaná osoba/§73 ODST.1 ZOK	Hlaváček Pavel	19.10.1970
A	D.I.SEVEN FACILITY s.r.o.	28228529	ovládaná osoba/§73 ODST.1 ZOK	D.I.SEVEN, a.s.	63077337
A	D.I.SEVEN Kft.		ovládaná osoba/§73 ODST.1 ZOK	Hlaváček Pavel	19.10.1970
A	D.I. SEVEN SP. Z o.o.	41179060	ovládaná osoba/§73 ODST.1 ZOK	Hlaváček Pavel	19.10.1970
A	D.I.SEVEN, a.s.	35799161	ovládaná osoba/§73 ODST.1 ZOK	Hlaváček Pavel	19.10.1970
A	Domov Fauny s.r.o.	27195481	ovládaná osoba/§73 ODST.1 ZOK	Hlaváček Pavel	19.10.1970
A	SIPADAN a.s.	26053501	ovládaná osoba/§75 ODST. 3 ZOK	Hlaváček Pavel	19.10.1970
B	D.I.SEVEN, a.s.	63077337	podnájem nebytových prostor I.	peněžité plnění	nevznikla
B	VLTAVA INVEST a.s.	27098613	podnájem nebytových prostor I.	pronájem nebytových prostor	nevznikla
B	Hlaváček Pavel	19.10.1970	výkon funkce člena představenstva	výkon funkce člena představenstva	nevznikla
B	VLTAVA INVEST a.s.	27098613	výkon funkce člena představenstva	žádné	nevznikla
B	VLTAVA INVEST a.s.	27098613	nájemní smlouva	pronájem budovy	nevznikla
B	Domov Fauny s.r.o.	27195481	nájemní smlouva	peněžité plnění	nevznikla
B	D.I.SEVEN, a.s.	63077337	podnájem	pronájem	nevznikla

			nebytových prostor III.	nebytových prostor	
B	VLTAVA INVEST a.s.	27098613	podnájem nebytových prostor III.	peněžité plnění	nevznikla
B	VLTAVA INVEST a.s.	27098613	Nájem nebytových prostor VI.	pronájem nebytových prostor	nevznikla
B	D.I.SEVEN FACILITY s.r.o.	28228529	Nájem nebytových prostor VI.	peněžité plnění	nevznikla

**Statutární orgán hodnotí výhody a nevýhody plynoucí z výše uvedených vztahů (část A) a z toho plynoucí rizika následovně:**

**Nevýhody: žádné**

**Výhody: Společnost poskytuje realitní činnost pro společnosti ve skupině.**

**Zpráva o vztazích vychází z informací, které byly dostupné k datu jejího zpracování.**

**V Praze dne 7.5. 2014**

**Statutární orgán:**

Jméno: Hlaváček Pavel  
Funkce: člen představenstva

.....

**VLTAVA INVEST a.s.**  
Slapská 1/2115, 100 00 Praha 10  
IČO: 270 98 613

**Statutární orgán seznámil nejvyšší orgán společnosti s touto zprávou dne.....**





**SOUHRNNÁ ZPRÁVA**  
**NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**o ověření roční účetní závěrky a výroční zprávy**

**za rok 2013**

**v účetní jednotce**

**akciové společnosti**  
**VLTAVA INVEST a.s.**

**IČ 270 98 613**

Počet výtisků:  
2 x pro společnost  
1 x spis auditora

**Prověřovaná účetní jednotka:**

**VLTAVA INVEST a. s.**  
Sídlo společnosti: Praha 10, Strašnice, Slapská 1/2115  
100 00

Den zápisu do obchodního rejstříku: 3. listopadu 2003

IČO: 270 98 613

Zápis do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze v oddíle B, vložka 8993

**Předmět podnikání:**

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytnutí jiných než základních služeb zajišťující řádný provoz
- Zemědělská výroba

**Prověřovatel:**

**A + D HELP, spol. s r. o.**  
Sídlo: Seifertova 525  
Příbram VII, PSČ 261 01

IČO: 25 61 86 10

Zápis do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 55270

**Oprávnění Komory auditorů ČR č. 0273**

Prověrku provedli nezávislí auditoři:

Vedoucí auditor: Ing. Naděžda Voborská, oprávnění KA ČR č. 1019

Auditor: Ing. Jitka Švandová, oprávnění KA ČR č. 1268

Datum ověření : 14. května 2014

**Předmět auditu:** předmětem auditu byla roční účetní závěrka a výroční zpráva včetně zprávy o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013.

**Příjemce zprávy:** Zpráva je určena jedinému akcionáři.

## 1. Zpráva o účetní závěrce

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VLTAVA INVEST a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán společnosti VLTAVA INVEST a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### **Odpovědnost auditora**

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Výrok auditora: bez výhrad**

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VLTAVA INVEST a.s. k 31. 12. 2013, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.



## **2. Zpráva o zprávě o vztazích mezi propojenými osobami**

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti VLTAVA INVEST a.s. za rok končící 31. 12. 2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit Audit o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

**Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami akciové společnosti VLTAVA INVEST a.s. za rok končící 31. 12. 2013 obsahuje významné věcné nesprávnosti.**

## **3. Zpráva o výroční zprávě**

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti VLTAVA INVEST a.s. K 31. 12. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena ve výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.



Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti VLTAVA INVEST a.s. k 31. 12. 2013 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Příbrami dne 14. května 2014

**A + D HELP, spol. s r. o. , Příbram**  
Oprávnění KA ČR č. 0273



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Naděžda Voborská".

.....  
Ing. Naděžda Voborská  
auditor oprávnění KA ČR č. 1019

