

**CZ STAVEBNÍ HOLDING,
a.s.**

**Příloha tvořící součást účetní závěrky
k 31.12.2015**



čl. I
Obecné údaje

1. **Název:** CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.
2. **Sídlo:** Kostelecká 879/59, 196 00 Praha-Čakovice
3. **IČO:** 25 91 77 73
4. **Právní forma:** akciová společnost
5. **Rozhodující předmět činnosti:**
 - developerská činnost
 - stavební činnost
 - realitní činnost
 - činnost technických poradců v oblasti investiční výstavby
 - činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
 - správa a údržba nemovitostí



6. **Datum vzniku firmy:** 12. 03. 1999
7. **Osoby, které se podílejí 20 a více procenty na základním kapitálu:**

1) Zdeněk Quarda	39,34%
2) Jan Tichý	38,64%

8. Jména a příjmení členů statutárního orgánu k 31.12.2015:

a) Představenstvo

Předseda: Zdeněk Quarda, r.č. 730602/5782
V Oklikách 941, Pardubice

Místopředseda: Ing. Jiří Michl, r. č. 700228/3607
Truhlářská 265, 503 41 Hradec Králové

Člen: Ing. Teofil Banzel, r.č. 720622/5114
Velká 501, Hradec Králové

b) Dozorčí rada

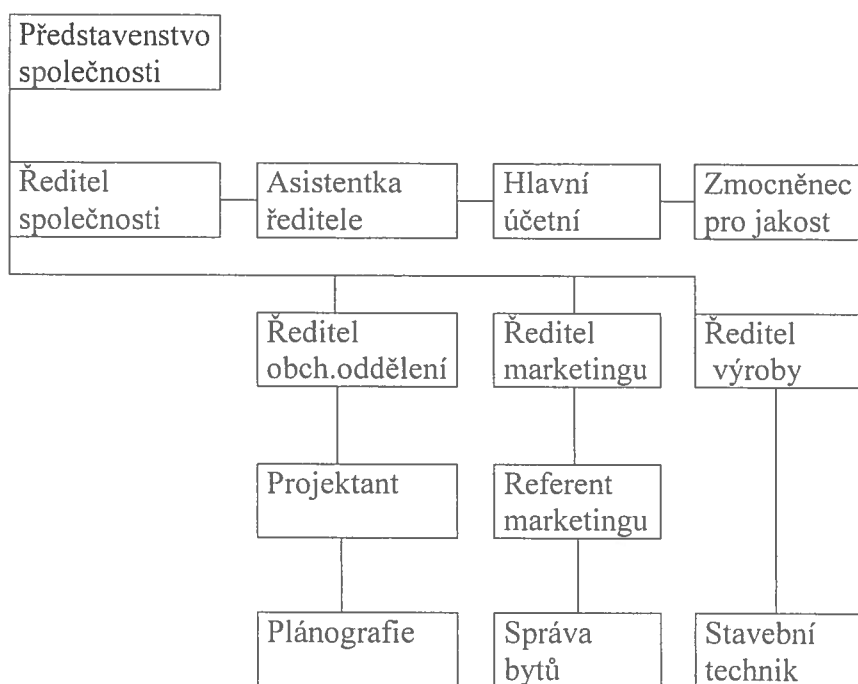
Předseda: Romana Homolová, r. č. 625430/1339
Kočí 177, Chrudim

Místopředseda: Kateřina Stránská, r. č. 825327/3325
Brozanská 40, Pardubice

Člen: Ing. Miroslav Prokop, r.č. 590825/0788
Žižkova 879, Pardubice – Svítkov

V roce 2015 nenastaly změny údajů zapisovaných do Obchodního rejstříku.

9. Organizační struktura firmy:



V roce 2015 nenastaly změny v organizační struktuře.



10. Účast v jiných obchodních společnostech

- účetní jednotka založila dne 11.6.2008 společnost **Zelená terasa s.r.o., Bělehradská 582, Pardubice**, jejímž byla 100% vlastníkem. V roce 2015 tato společnost zanikla fúzí s mateřskou společností.
- účetní jednotka založila dne 13.5.2014 společnost **Rezidence Nová Trnová s.r.o., Kostelecká 879/59, Praha 9**, jejímž je 100% vlastníkem.
- podíl na základním kapitálu je 100% - rozhodující vliv
- výše vlastního kapitálu Rezidence Nová Trnová s.r.o. k 31.12.2014 **5 846** tis. Kč
- výsledek hospodaření Rezidence Nová Trnová s.r.o. k 31.12.2014 ztráta – **502** tis. Kč

11. Informace o transakcích, které jednotka uzavřela s kapitálově spojenými osobami Zelená terasa s.r.o. a Rezidence Nová Trnová s.r.o.

SMLOUVY UZAVŘENÉ V ROCE 2015

1. V roce 2015 zanikly všechny smluvní vztahy ze smluv uzavřených v minulých letech se společností Zelená terasa s.r.o., která zanikla fúzí s mateřskou společností.
2. Se společností Rezidence Nová Trnová s.r.o. byla v roce 2014 uzavřena outsourcingová smlouva ve výši 1 448 tis. Kč (za rok 2015) a smlouva o poskytnutí bezúročných zápůjčky, z níž bylo k 31.12.2015 čerpáno 420 tis. Kč.

12. Průměrný přepočítaný počet zaměstnanců během účetního období:

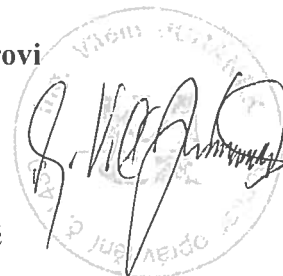
	rok 2014	rok 2015
- zaměstnanci	14	14
z toho řídicí pracovníci	4	4
- osobní náklady zaměstnanců v tis. Kč	4.998	7.076
z toho osobní náklady řídicích prac. v tis. Kč	1.283	2.251
- odměny představenstva	0	0
- odměny dozorčí rady	0	0

13. Půjčky, úvěry popř. ostatní plnění členům statut.orgánů včetně bývalých

- členům statutárních orgánů nebyly během účetního období poskytnuty půjčky
- **Odměny členům statutárních orgánů**
- v roce 2015 nebyly přiznány a vyplaceny žádné odměny členům představenstva a dozorčí rady
- **Transakce mezi účetní jednotkou a členy statutárních orgánů**
- mezi účetní jednotkou a členy statutárních orgánů žádné transakce nevznikly

14. Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi za účetní období 2015

- povinný audit účetní závěrky (dle smlouvy) 85 tis. Kč
- za ověření výroční zprávy a zprávy o vztazích 10 tis. Kč
- zahajovací rozvaha fúze Zelená terasa s.r.o. 15 tis. Kč
- organizační a účetní poradenství, jiné neauditorské služby 55 tis. Kč

**čl. II****Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování**

Účetní jednotka účtuje v souladu se zák. č.563/91 Sb. o účetnictví, Vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb. a českými účetními standardy pro podnikatele.

1. Způsob oceňování**a) Zásoby**

- nakupované: cena pořizovací, účtování o zásobách způsob B – v roce 2015 nebyly žádné zásoby nakoupeny.
- zásoby vlastní výroby: nedokončená výroba představující rozpracované stavební zakázky na úrovni přímých nákladů, tj. nakoupených subdodávek a vlastních režijních nákladů s výjimkou odbytových a finančních

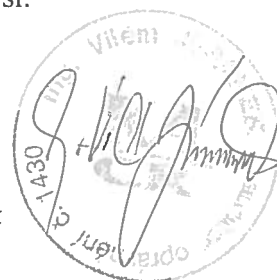
b) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

- nakupovaný DHM a DNM se oceňuje v pořizovacích cenách
- dlouhodobý finanční majetek – majetkové účasti – v cenách získaných metodou ekvivalence.

2. Změny ve způsobu oceňování

V roce 2013 účetní jednotka přešla na oceňování metodou ekvivalence u majetkové účasti ve společnosti Zelená terasa s.r.o. a v roce 2014 i ve společnosti Rezidence Nová Trnová, s. r. o. Použití metody ekvivalence lépe odráží skutečnost, především s ohledem na zásadu opatrnosti. V důsledku použití metody ekvivalence je hodnota vlastního kapitálu 100% vlastněné dceřiné společnosti shodná s hodnotou majetkové účasti vykazované v rámci stálých aktiv mateřské společnosti.

3. **Stanovení reprodukční pořizovací ceny**
V roce 2015 nenastal žádný případ.
4. **Změny v postupu účtování** V roce 2015 nenastaly změny v postupu účtování. Účetní jednotka dodržuje zásadu stálosti účetních metod.
5. **Opravné položky**
V roce 2015 účetní jednotka vytvořila účetní opravnou položku k pohledávce ve výši 905 tis. Kč a zrušila ve výši 2 649 tis. Kč.
6. **Odpisový plán**
Účetní odpisy hmotného majetku jsou stanoveny dle odpisového plánu jako rovnoměrné dle doby použitelnosti. Daňové odpisy hmotného majetku jsou v souladu se zákonem o daních z příjmů. Daňové a účetní odpisy se liší.
7. **Stanovení kursu pro přepočítání cizí měny na českou korunu**
V roce 2015 nebyl použit kurs pro přepočítání cizí měny.



čl.IV.

Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát (údaje v tis. Kč)

1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

a) Dlouhodobý hmotný majetek

	Stroje a zařízení	Stavby	Pozemky	Celkem
Pořizovací cena:				
K 1.lednu 2015	6 213	58 890	83 661	148 764
Přírůstky	2 844	479	20 762	24 085
Vyřazení	991	15 067	4 118	20 176
K 31.prosinci 2015	8 066	44 302	100 305	152 673
Oprávký:				
K 1.lednu 2015	5 713	4 872	0	10 585
Přírůstek opravek 2015	556	847	0	1 403
Účetní zůstatková hodnota	1 797	38 583	100 305	140 685

účetní odpisy za rok 2015

1 122 tis. Kč

daňové odpisy za rok 2015

2 404 tis. Kč

Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy za rok 2015 činí 1 282 tis. Kč

b) Dlouhodobý nehmotný majetek

- nenastaly žádné změny

c) Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek (neuvedený v rozvaze)

Drobný dlouhodobý majetek

účetní cena

2 627 tis. Kč

reálná cena

1 900 tis. Kč

Majetek po skončení leasingu

0 tis. Kč

0 tis. Kč

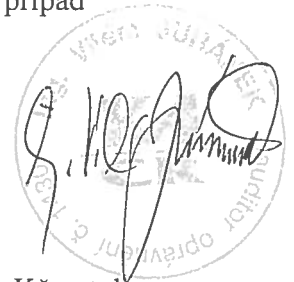
2. Finanční pronájem – leasing v tis. Kč

Účetní jednotka neměla v roce 2015 žádný finanční pronájem.

15. Pohledávky z obchodního styku (účet 311) v tis. Kč

Pohledávky (v tis. Kč)	rok 2014	rok 2015
stav k 31.12. 2015	11.898	7.568
z toho po lhůtě spl.do 30 dnů	11	23
z toho po lhůtě spl.31-90 dnů	3.285	461
z toho po lhůtě spl.91-180 dnů	225	439
<u>z toho po lhůtě spl.nad 180 dnů</u>	<u>6.540</u>	<u>6.058</u>
Celkem po lhůtě splatnosti	10.061	6.981

Pohledávky kryté podle zástavního práva, ručením jiného subjektu pro případ jejího nesplacení - účetní jednotka nemá žádné.



16. Závazky

Celková výše závazků k 31.12.2015 **185.370 tis. Kč**

Rozdělení závazků:

- klasické obchodní závazky vůči dod. stavebních zakázek 21.658 tis. Kč, z toho zádržné dle smlouvy 9 895 tis. Kč.
- rezervační poplatky 120 tis. Kč.
- DPH ze záloh,kauce,dohad.položky 4 259 tis.Kč
- Závazky z titulu přijatých záloh od klientů na byty a domy 158 779 tis. Kč
- ostatní závazky (zaměstnanci, stát) 554 tis. Kč

Závazky (v tis. Kč) –(účet 321)	rok 2014	rok 2015
stav k 31.12. 2015	19.731	21.658
z toho po lhůtě spl.do 30 dnů	1.600	1 133
z toho po lhůtě spl.31-90 dnů	716	1 510
z toho po lhůtě spl.91-180 dnů	563	1 752
z toho po lhůtě spl. nad 180 dnů	4 495	3 757
Celkem po lhůtě splatnosti	7.374	8 152

- závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze nejsou žádné
- závazky z titulu krátkodobých přijatých záloh (ř.110 Rozvahy) ve výši 158 779 tis. Kč jsou přijaté zálohy od budoucích kupujících (klientů), pro které jsou pořizovány nemovitosti. Tyto jsou zúčtovány při vystavování daňových dokladů vč. DPH. Z těchto přijatých záloh je odváděno DPH.

17. Majetek účetní jednotky zatížený zástavním právem

- firma vlastní majetek – novou administrativní budovu, nedokončené domy a byty, které jsou předmětem zástavního práva bank, poskytujících hypotéky budoucím kupujícím.
- věcná břemena s právem vstupu a vjezdu na pozemky (ČEZ,VČP Net, Elektrárna Opatovice)

18. Vlastní kapitál

a) stav vlastního kapitálu (v tis.Kč)	31.12.2014	31.12.2015
základní kapitál	4 270	4 270
ostatní kapitálové fondy	12	12
oceňovací rozdíly z přecenění majetku	5 513	5.012
rezervní fond	1 579	0
nerozdělený zisk z minulých let	165 079	176.246
neuhrazená ztráta z minulých let	0	0
hospodářský výsledek běžného roku	12 364	13 261
vlastní kapitál	188.817	198 .801

- b) základní kapitál
základní kapitál je ve výši 4 270 tis. Kč a tvoří jej 427 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč (zapsáno v OR od 3.5.2000)

Valná hromada firmy dne 14.8.2015 rozhodla rozdělit hospodářský výsledek za rok 2014 (zisk) 12 364 tis. Kč:
9 588 tis.Kč – nerozdělený zisk minulých let
2 776 tis.Kč - dividendy akcionářům

19. Zákonné a ostatní rezervy

Účetní jednotka nevytvořila v roce 2015 žádné rezervy .

**20. Výnosy za účetní období**

Činnost	rok 2014	rok 2015
- developerská činnost	43.376	61 011
- projektová činnost	120	178
- prodej hmotného majetku	45 548	53 782
- planografie	140	128
- správa nemovitostí	477	604
- smluvní pokuty	2 657	1 948
- propadlé rezervace	417	213
- ostatní výnosy (vč. přefakturací)	5 815	3 408
- dotace Úřad práce	0	401
- nájemné	0	3 394
- změna stavu nedok. výroby	-5 875	19 194
Celkem	92 675	144 261

Všechny výnosy jsou tuzemské.

Stavební a developerská činnost

Při výstavbě rodinných domů a bytů je stavba zhotovována na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Práce a dodávky na tyto stavební zakázky jsou v účetnictví vedeny jako nedokončená výroba.



Prodej hmotného majetku

Jedná se většinou o prodej pozemků, které jsou v majetku CZSH v souvislosti s prodeji bytů a rodinných domů.

Tržby z prodeje cenných papírů

V roce 2015 byl prodán zůstatek cenných papírů - 37 ks v hodnotě 4,7 tis. Kč.

Ostatní výnosy, finanční výnosy a mimořádné výnosy

Do těchto výnosů jsou započítány výnosy z přeúčtování služeb, penalizace, výnosy za nájemné, výnosy z kladných úroků a ostatní finanční výnosy.

Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

K žádným významným událostem nedošlo.

Vyhotoveno dne	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis)	Osoba odpovědná za účetní uzávěrku (jméno, podpis)
31.05.2016	Quarda Zdeněk předseda představenstva	Nováková S.	Nováková S.

Ing. Vilém Juránek, nezávislý auditor, č. oprávnění 1430
Kostelec nad Orlicí, Gallova 1138

ZPRÁVA Z AUDITU
ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SESTAVENÉ K 31.12. 2015
určená pro akcionáře CZ STAVEBNÍ HOLDING a.s.

příjemce zprávy: **Zdeněk Quarda**
předseda představenstva a.s.

Ing. Jiří Michl
místopředseda představenstva a.s.

Ing. Teofil Banzel
člen představenstva a.s.

obchodní jméno účetní jednotky: **CZ STAVEBNÍ HOLDING a.s.**

datum ověřované účetní závěrky: **31. 12. 2015**

sídlo: **Kostelecká 879/59, 196 00 Praha - Čakovice**

IČO: 25 91 77 73

období provádění auditu: 30. 12. 2015, 1.6.- 3. 6., 8. 6., 17. 6. a 24.6. 2016 v provozovně klienta v Pardubicích, 11.6. – 12. 6. a 18. 6 – 19. 6. 2016 v sídle auditora

projednání výsledků auditu: dne 24. 6. 2016 projednáno s panem Quardou – předsedou představenstva a.s. a s panem Ing. Teofilem Banzelem – členem představenstva a.s.

auditor: **Ing. Vilém Juránek, číslo osvědčení 1430**

Ověřil jsem přiloženou účetní závěrku k 31. 12. 2015 společnosti CZ STAVEBNÍ HOLDING a.s. identifikované v této účetní závěrce.

Za sestavení této účetní závěrky je zodpovědné vedení společnosti, konkrétně pan Zdeněk Quarda, předseda představenstva a.s. a ředitel společnosti, pan Ing. Jiří Michl, místopředseda představenstva a.s. a obchodní ředitel, pan Ing. Teofil Banzel, člen představenstva a.s. a technický ředitel. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět odpovídající odhady.

Mým úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce.

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedení ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce.

Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky.



Vzhledem k výběrovému způsobu provedení auditu a jiným přirozeným omezením auditu, spolu s přirozenými omezeními vnitřní kontroly, existuje riziko, že některé nesprávnosti mohly zůstat neodhaleny.

Jsem přesvědčen, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

III. Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci společnosti CZ STAVEBNÍ HOLDING a.s. k 31. 12. 2015 a náklady, výnosy a výsledek hospodaření za rok 2015 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

IV. Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydávám žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí mých povinností, souvisejících s ověřením účetní závěrky, seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistím, že tomu tak není, jsem povinen zjištěné skutečnosti uvést v mojí zprávě.

V rámci uvedených postupů jsem v obdržných ostatních informacích nic takového nezjistil.

Přílohou této zprávy je kompletní účetní závěrka k 31. 12. 2015 sestávající z výkazů rozvaha, výkaz zisků a ztrát, příloha k účetní závěrce.

V Kostelci nad Orlicí dne 24. 6. 2016

Ing. Vilém Juránek, oprávnění č. 1430
Galova 1138, Kostelec nad Orlicí

Za CZ STAVEBNÍ HOLDING a.s. převzal dne 24. 6. 2016:

Zdeněk Quarda
předseda představenstva a.s.