

# Hlaváček development a.s.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA 2013

### **I. ÚVOD**

### **II. VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2013**

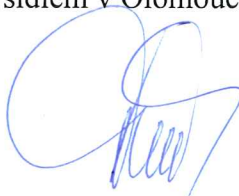
1. Základní údaje
2. Údaje o základním kapitálu
3. Vybrané ekonomické ukazatele
4. Ostatní skutečnosti
5. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

### **III. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2013 VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA**

## I. ÚVOD

Vážení,

předkládám Vám jménem představenstva Výroční zprávu o hospodářském postavení akciové společnosti Hlaváček development a.s. se sídlem v Olomouci za rok 2013



Ing. Richard Dvořák  
předseda představenstva



## II. VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2013

### **1. Základní údaje**

Obchodní firma: Hlaváček development a.s.  
Sídlo: Olomouc, Holice, Týnecká 669/5, PSČ 779 00  
IČ: 278 21 170  
Datum založení: 6. prosince 2007  
Právní forma: Akciová společnost

Právní řád a právní předpis, podle kterého byla společnost založena:

Zakladatel: Společnost Hlaváček development a.s., se sídlem Olomouc-Holice, Týnecká 669/5, PSČ 779 00, IČ 278 21 170, vznikla rozdělením společnosti AUTO Hlaváček a.s., se sídlem Olomouc-Holice, Týnecká 669/5, PSČ 779 00, IČ 65138180 formou odštěpení jako jediná nově založená společnost. Na společnost Hlaváček development a.s. přešla odštěpená část jmění společnosti AUTO Hlaváček a.s. uvedená v projektu rozdělení ze dne 15.10.2007, schváleným rozhodnutím jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady dne 20.11.2007. Rozhodným dnem rozdělení je 1.7.2007.

Právní řád: Česká republika  
Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (pronájem a správa vlastních nemovitostí)

Rejstříkový soud, oprávněný k vedení Obchodního rejstříku:

- Krajský soud v Ostravě

Číslo, pod kterým je společnost zapsána:

- oddíl B, vložka 3450

Místa, na kterých jsou k nahlédnutí veškeré dokumenty a materiály uváděné ve Výroční zprávě emitenta:

1. v sídle společnosti Hlaváček development a.s., Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc, Holice
2. Krajský soud v Ostravě, Obchodní rejstřík

### **2. Údaje o základním kapitálu**

Výše upsaného základního kapitálu:

Výše upsaného základního kapitálu činí 21.150.000,- Kč a je zcela splacen. Základní kapitál je rozložen do 141 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 150 000,- Kč.

Popis struktury společnosti:

Společnost má dva akcionáře, ing. Zdeňka Hlaváčka, bytem Tkalcovská 693/8, Šternberk, PSČ 785 01, vlastníčího 71 kmenových akcií a MUDr. Janu Hlaváčkovou, bytem Dolany č.p.471, PSČ 783 16, vlastníčí 70 kmenových akcií.

Změny v základním kapitálu za poslední tři předcházející období:  
nejsou

### **3. Vybrané ekonomické ukazatele**

		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tržby za zboží	tis.Kč	0	0
Výkony	tis.Kč	5 177	4 790
Přidaná hodnota	tis.Kč	4 873	4 147
Hospodářský výsledek po zdanění	tis.Kč	- 608	-1 581
Rentabilita tržeb	%	záporná	záporná
Běžná likvidita	koef.	0,38	0,49
Dlouhodobý majetek	tis.Kč	77 498	82 577
Oběžná a ostatní aktiva	tis.Kč	800	5 819
Vlastní kapitál	tis.Kč	69 658	69 464
Cizí zdroje a ostatní pasiva	tis.Kč	8 640	18 932

### **4. Ostatní skutečnosti**

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly závažný dopad na účetní závěrku za rok 2013.

### **5. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku**

Činnost společnosti byla zahájena v prosinci 2007, kdy byl do společnosti vložen nemovitý majetek společnosti AUTO Hlaváček a.s. odštěpením. Cílem společnosti je správa těchto nemovitostí, zajištění odpovídající kvality prostor k pronájmu za účelem provozování prodejně servisních středisek ve standardu požadovaném pro prodej a servis vozů ŠKODA a KIA. Standardy definují dodavatelé aut ve svých obchodních smlouvách uzavřených s nájemcem AUTO Hlaváček a.s.

V roce 2014 a 2015 bude společnost čelit zejména riziku snížení hodnoty nemovitostí respektive riziku užitné hodnoty vyjádřené ve výši nájmu, protože ŠKODA AUTO a.s. vyhlásila nové kvalitativní standardy jak pro obchodní prostory, tak i pro servisní prostory. Pokud nezajistíme naplnění požadavků relevantními stavebními úpravami, pak se výrazně sníží hodnota nemovitostí společnosti. Ztráta schopnosti provozovat v nemovitostech společnosti autorizovaného prodejce ŠA a autorizovaný servis ŠA je pro společnost kritická, protože u nemovitostí v majetku se zpravidla jedná o jednoúčelovou stavbu pro prodej a servis vozů ŠKODA eventuálně KIA.



Společnost musí vstoupit do jednání s nájemcem AUTO Hlaváček a.s. a projednat s ním potřebný rozsah stavebních úprav a najít kompromisní řešení jak z hlediska provedení investic do nemovitostí tak i z hlediska výše nájmu tam, kde nemovitosti nebudou splňovat požadované standardy, a nebude efektivní investovat do dosažení požadovaných standardů.

Společnost neplánuje v příštích letech nakupovat nové nemovitosti za účelem jejich pronájmu.

Údaje o přerušení činnosti:

Společnost za dobu svého podnikání ani ve sledovaném období nepřerušila ani nemá v úmyslu přerušit svoji činnost.

Údaje o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje:

Společnost nemá žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Údaje o aktivitách v oblasti životního prostředí:

Cílem společnosti je, aby nemovitosti v jejím vlastnictví splňovaly předepsané limity na ochranu životního prostředí.

Údaje o pracovněprávních vztazích a průměrném počtu zaměstnanců:

Společnost nezaměstnává žádné zaměstnance.

Údaje o organizačních složkách podniku v zahraničí:

Společnost nemá žádné organizační složky v zahraničí:

Vybrané ukazatele

Investiční činnost (v tis.)

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nehmotný IM	0	0
Pozemky	0	0
Budovy a stavby	0	506
Stroje a zařízení	0	22
Ostatní	0	0
Celkem	0	528

Finanční investice (v tis.)

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Investice do akcií	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0

### III. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2013

Účetní závěrka je uvedena v příloze k této Výroční zprávě.



.....  
Ing. Richard Dvořák  
předseda představenstva a.s.

V Olomouci, dne 17. 3. 2014





## **Zpráva nezávislého auditora**

určená akcionářům a statutárnímu orgánu  
účetní jednotky

### **Hlaváček development a.s.**

o ověření řádné účetní závěrky a výroční zprávy  
k rozvahovému dni 31.12.2013  
za ověřované období  
od 1.1.2013 do 31.12.2013

DŮVĚRA ZAVAZUJE

## OBSAH ZPRÁVY

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Právní rámec činnosti auditora
5. Auditorická zpráva

## PŘÍLOHY

1. Výroční zpráva
2. Rozvaha
3. Výkaz zisku a ztráty
4. Příloha k účetní závěrce včetně tabulky změn vlastního kapitálu
5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

### 1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorická společnost **FINAUDIT s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem auditorského oprávnění 154 a zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983, IČ: 61947407.

Ověření provedl tým pracovníků ve složení:

odpovědný auditor: Ing. Jakub Šteinfeld  
člen skupiny: Ing. Olga Pospíšilová

### 2. Předmět a účel ověření

#### 2.1 Účetní jednotka

Předmět ověření:	Řádná účetní závěrka
za účetní období:	2013
provedena ke dni:	31.12.2013
společnosti:	<b>Hlaváček development a.s.</b>
právní forma:	akciová společnost
sídlo společnosti:	Olomouc – Holice, Týnecká 669/5
IČ:	278 21 170
zapsaná:	Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 3450



**2.2 Předmět činnosti**

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**2.3 Den vzniku společnosti**

6. prosince 2007

**2.4 Statutární orgán - představenstvo společnosti**

Richard Dvořák	předseda představenstva
Petr Hlaváček	člen představenstva
Miluše Pokorníková	člen představenstva

**2.5 Základní kapitál**

21.150.000 Kč

**3. Příjemce zprávy**

Statutární orgán společnosti Hlaváček development a.s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.

**4. Právní rámec činnosti auditora**

- §§ 39 a 40 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláška č. 500/2002 Sb. a České účetní standardy pro podnikatele,
- zákonem o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů České republiky.



## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

### Hlaváček development a.s.

#### Zpráva o účetní závěrce

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Hlaváček development a.s.**, IČ: 278 21 170, sídlem Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc - Holice, tj. rozvahu k rozvahovému dni 31.12.2013, výkaz zisku a ztráty včetně přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za účetní období od 1.1.2013 do 31.12.2013 a přílohu k této účetní závěrce, včetně popisu použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Hlavním předmětem podnikání společnosti je realitní činnost a správa a údržba nemovitostí.

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

Statutární orgán výše uvedené společnosti 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***

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, 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, nikoli 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***

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Hlaváček development a.s. k 31.12.2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1.1.2013 do 31.12.2013 v souladu s českými účetními předpisy.**

Ověřili jsme také účetní závěrku společnosti **Hlaváček development a.s.** k 31.12.2012 a naše zpráva ze dne 26. března 2013 obsahovala výrok bez výhrad.

#### Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti **Hlaváček development a.s.**, IČ: 278 21 170, sídlem Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc - Holice, k 31.12.2012 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Hlavním předmětem podnikání společnosti je realitní činnost a správa a údržba nemovitostí. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za výroční zprávu***

Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán výše uvedené společnosti.

#### ***Odpovědnost auditora***

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 (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

**Výrok auditora**

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Hlaváček development a.s. k 31.12.2012 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

**Zpráva o ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami**

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hlaváček development a.s., IČ: 278 21 170, sídlem Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc, k 31.12.2013. Hlavním předmětem podnikání společnosti je realitní činnost a správa a údržba nemovitostí. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

**Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za zprávu o vztazích mezi propojenými osobami**

Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán výše uvedené společnosti.

**Odpovědnost auditora**

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 (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

**Stanovisko auditora**

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hlaváček development a.s. k 31.12.2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V Olomouci dne 7. dubna 2014



**FINAUDIT s.r.o.**  
 třída Svobody 645/2, Olomouc,  
 číslo auditorského oprávnění  
 auditorské společnosti KAČR 154,  
**Ing. Jakub Šteinfeld**  
 auditor odpovědný za vypracování  
 zprávy jménem společnosti,  
 číslo auditorského oprávnění KAČR 2014,  
 jednatel společnosti FINAUDIT s.r.o.





**ROZVAHA**  
**(BILANCE)**  
**ke dni 31.12.2013**  
( v celých tisících Kč )

<b>IČ</b>
<b>27 82 11 70</b>

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**Hlaváček**

**development a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Týnecká 669/5

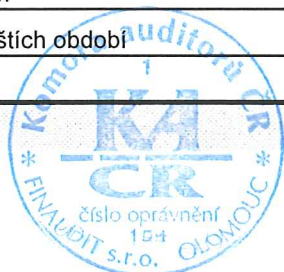
Olomouc - Holice

77900

označ.	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)</b>	001	123 092	-44 794	78 298	88 396
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	003	122 292	-44 794	77 498	82 577
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)</b>	004	0	0	0	0
B. I. 1	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3	Software	007	0	0	0	0
4	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5	Goodwill	009	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)</b>	013	122 292	-44 794	77 498	82 577
B. II. 1	Pozemky	014	12 617	0	12 617	12 617
2	Stavby	015	79 539	-31 735	47 804	50 393
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	0	0	0	481
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5	Základní stádo a tažná zvířata	018	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	30 136	-13 059	17 077	19 086
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)</b>	023	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	0	0	0	0
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a vklady	026	0	0	0	0
4	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0



označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)</b>	031	772	0	772	5 806
C. I.	<b>Zásoby (ř.33 až 38)</b>	032	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	033	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3	Výrobky	035	0	0	0	0
4	Zvířata	036	0	0	0	0
5	Zboží	037	0	0	0	0
6	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	<b>Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)</b>	039	0	0	0	0
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C. III.	<b>Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)</b>	048	382	0	382	4 882
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	73	0	73	583
2	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	309	0	309	3 681
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	0	0	0	618
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	0	0	0	0
8	Dohadné účty aktivní	056	0	0	0	0
9	Jiné pohledávky	057	0	0	0	0
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 66)</b>	058	390	0	390	924
C. IV. 1	Peníze	059	47	0	47	41
2	Účty v bankách	060	343	0	343	883
3	Krátkodobý cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 64 až 66)</b>	063	28	0	28	13
D. I. 1	Náklady příštích období	064	26	0	26	0
2	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	066	2	0	2	13



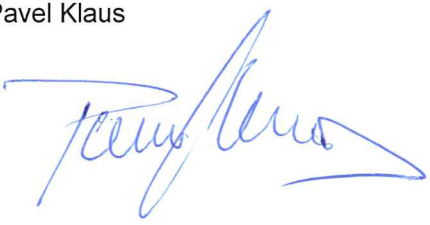

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 88 + 121)</b>	067	78 298	88 396
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 80 + 83 + 87)</b>	068	69 658	69 464
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 70 až 72)</b>	069	21 150	21 150
1	Základní kapitál	070	21 150	21 150
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	<b>Kapitálové fondy (ř. 74 až 79)</b>	073	8 986	8 986
A. II. 1	Emisní ážio	074	0	0
2	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	8 986	8 986
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	077	0	0
5	Rozdíly z přeměn společností	078	0	0
6	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	079	0	0
A. III.	<b>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 81 + 82)</b>	080	5 223	1 223
A. III. 1	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	081	1 223	1 223
2	Statutární a ostatní fondy	082	4 000	0
A. IV.	<b>Výsledek hospodáření minulých let (ř. 84 + 85 + 86)</b>	083	34 907	39 686
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	084	34 105	39 686
2	Neuhrazená ztráta minulých let	085	0	0
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086	802	0
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b> <i>/ř.01 - (+ 69 + 73 + 80 + 83 + 88)/</i>	087	-608	-1 581
B.	<b>Cizí zdroje (ř. 89 + 94 + 105 + 117)</b>	088	8 640	18 932
B. I.	<b>Rezervy (ř. 90 až 93)</b>	089	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	090	0	0
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	091	0	0
3	Rezerva na daň z příjmů	092	0	0
4	Ostatní rezervy	093	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 95 až 104)</b>	094	6 622	7 165
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	095	0	0
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba	096	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	097	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	098	0	0
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	099	0	0
6	Vydané dluhopisy	100	0	0
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	101	0	0
8	Dohadné účty pasivní	102	0	0
9	Jiné závazky	103	1 000	1 250
10	Odložený daňový závazek	104	5 622	5 915





označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
B. III.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 106 až 116)</b>	105	2 018	6 967
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	106	1 548	2 598
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba	107	0	4 000
3	Závazky - podstatný vliv	108	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	0	0
5	Závazky k zaměstnancům	110	8	30
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	7	18
7	Stát - daňové závazky a dotace	112	205	71
8	Kratkodobé přijaté zálohy	113	0	0
9	Vydané dluhopisy	114	0	0
10	Dohadné účty pasivní	115	0	0
11	Jiné závazky	116	250	250
B. IV.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 118 až 120)</b>	117	0	4 800
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	0	0
2	Běžné bankovní úvěry	119	0	4 800
3	Krátkodobé finanční výpomoci	120	0	0
C. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 122 + 123)</b>	121	0	0
C. I. 1	Výdaje příštích období	122	0	0
2	Výnosy příštích období	123	0	0

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	Realitní činnost, Správa a údržba nemovitostí

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
17.3.2014 12:00	Ing. Pavel Klaus 	Ing. Richard Dvořák - předseda představenstva a.s. 



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb.



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni **31.12.2013**  
( v celých tisících Kč )

IČ
<b>27 82 11 70</b>

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Hlaváček  
development a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Týnecká 669/5

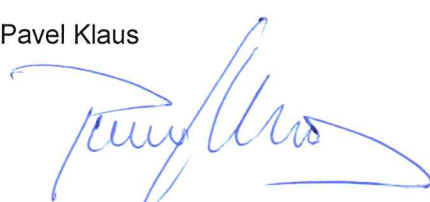
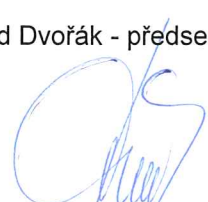
Olomouc - Holice

77900

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	<b>Obchodní marže (ř. 01-02)</b>	03	0	0
II.	<b>Výkony (ř. 05+06+07)</b>	04	5 177	4 790
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	5 177	4 790
2	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní výroby	06	0	0
3	Aktivace	07	0	0
B.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 09+10)</b>	08	304	643
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	09	4	1
B. 2	Služby	10	300	642
+	<b>Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)</b>	11	4 873	4 147
C.	<b>Osobní náklady</b>	12	332	673
C. 1	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	251	507
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	81	166
C. 4	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	139	154
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	4 686	4 747
III.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)</b>	19	322	0
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	322	0
2	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)</b>	22	374	0
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	374	0
F. 2	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	0	44
H.	Ostatní provozní náklady	27	149	198
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	30	-485	-1 581
	<b>/(ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)/</b>			



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku ( ř. 34 + 35 + 36)</b>	33	0	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobám a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
VII. 2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
VII. 3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	0	0
N.	Nákladové úroky	43	151	245
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	13	13
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> <b>/(ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45-(-46)+(-47))/</b>	48	-164	-258
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost ( ř. 50 + 51)</b>	49	-41	-258
Q. 1	-splatná	50	252	16
Q. 2	-odložená	51	-293	-274
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost ( ř. 30 + 48 - 49)</b>	52	-608	-1 581
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	<b>Daň z příjmů z mimořádné činnosti ( ř. 56 + 57)</b>	55	0	0
S. 1	-splatná	56	0	0
S. 2	-odložená	57	0	0
*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření ( ř. 53 - 54 -55 )</b>	58	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ( ř. 52 + 58 - 59)</b>	60	-608	-1 581
	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) ( ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	61	-649	-1 839

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
17.3.2014 12:00	Ing. Pavel Klaus 	Ing. Richard Dvořák - předseda představenstva 



# Příloha k účetní závěrce společnosti Hlaváček development a.s. k 31. 12. 2013

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č.563/91Sb. o účetnictví, v platném znění s vyhláškou č.500/2002 Sb., s Českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č.500/2002 Sb. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

## Obsah přílohy

### Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky
2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech
3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady
4. Poskytnutá peněžítá či jiná plnění

### Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

1. Způsob ocenění majetku
  - 1.1. Zásoby
  - 1.2. Ocenění hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností
  - 1.3. Ocenění cenných papírů a majetkových účastí
  - 1.4. Ocenění příchovek a přírůstků zvířat
2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
4. Opravné položky k majetku
5. Odpisování
6. Přepočty cizích měn na českou měnu

### Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty

1. Majetek
  - 1.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku
  - 1.2. Nehmotný dlouhodobý majetek
  - 1.3. Ostatní majetek
2. Daň z příjmů
3. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období
4. Rozpis odloženého daňového závazku
5. Rezervy
6. Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů k 31.12.2013
7. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem
8. Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti
9. Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění
10. Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušných finančních orgánů
11. Výše pohledávek určených k obchodování oceněných reálnou hodnotou
12. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

### Důležité informace, týkající se majetku a závazků

1. Pohledávky a závazky
  - 1.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti
  - 1.2. Pohledávky a závazky s dobou splatnosti delší než 5 let
  - 1.3. Pohledávky a závazky k podnikům ve skupině
  - 1.4. Závazky po lhůtě splatnosti
  - 1.5. Pohledávky a závazky kryté podle zástavního práva, nebo jištěné jiným způsobem
  - 1.6. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze
2. Majetek
  - 2.1. Dlouhodobý hmotný majetek v nájmu
  - 2.2. Majetek zatížený zástavním právem
  - 2.3. Majetek zatížený věcným břemenem
  - 2.4. Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze
  - 2.5. Rozpis cizího majetku neuvedeného v rozvaze
  - 2.6. Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než v účetnictví
  - 2.7. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku
3. Srovnatelnost s minulým účetním obdobím



4. Významné události mezi rozvahovým dnem 31.12.2013 a datem sestavení účetní závěrky

**Vlastní kapitál**

1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu
2. Rozdělení zisku, návrh na rozdělení zisku
3. Základní kapitál

**Výnosy z běžné činnosti**

**Odměny auditorské společnosti**

## Obecné údaje

### 1. Popis účetní jednotky (§39 odst. 1)

Název: Hlaváček development a.s.

Sídlo: Týnecká 669/5, Olomouc - Holice

Právní forma: akciová společnost

IČO: 278 21 170

Rozhodující předmět činnosti:

- realitní činnost
- správa a údržba nemovitostí

Datum vzniku společnosti: 6.12.2007

Rozvahový den: 31.12.2013

Osoby, které mají podstatný nebo rozhodující vliv na účetní jednotce:  
(výše podílu na základním kapitálu v %)

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Sídlo/adresa	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		podíl	tj. %	podíl	tj. %
Ing. Zdeněk Hlaváček	Tkalcovská 693/8, Šternberk	10 650	50,4%	10 650	50,4%
MUDr. Jana Hlaváčková	Dolany 471	10 500	49,6%	10 500	49,6%

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

Dne 19.3.2013 byla vymazán předmět podnikání: realitní činnost a správa a údržba nemovitostí.

Dne 19.3.2013 byl zapsán předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona.

#### Představenstvo

Jméno	změna	den	zápis/výmaz v OR
Zdeněk Hlaváček	zánik členství	28.3.2013	22.5.2013
Zdeněk Hlaváček	zánik funkce předsedy	28.3.2013	22.5.2013
Richard Dvořák	vznik členství	28.3.2013	22.5.2013
Richard Dvořák	vznik funkce předsedy	25.4.2013	22.5.2013
Petr Hlaváček	vznik členství	8.11.2013	19.3.2013
Miluše Pokorníková	vznik členství	8.11.2013	19.3.2013

#### Dozorčí rada

Jméno	změna	den	zápis/výmaz v OR
Jana Hlaváčková	zánik členství	28.3.2013	22.5.2013
Jana Hlaváčková	zánik funkce předsedy	28.3.2013	22.5.2013
Miluše Pokorníková	zánik členství	8.11.2012	19.3.2013
Pavel Klaus	zánik členství	8.11.2012	19.3.2013
Václav Stužka	zánik členství	16.5.2013	20.8.2013
Radek Dvořák	vznik členství	28.3.2013	22.5.2013
Radek Dvořák	vznik funkce předsedy	25.4.2013	22.5.2013
Pavel Klaus	vznik členství	8.11.2012	19.3.2013
Petr Hlaváček	vznik členství	20.6.2013	20.8.2013



## Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období

Účetní jednotka není v rámci podniku rozdělena do dílčích celků.

### Členové statutárních a dozorčích orgánů ke dni uzávěrky účetních knih:

Příjmení	Jméno	Datum narození	Funkce
Dvořák	Richard	17.6.1957	předseda představenstva
Hlaváček	Petr	27.6.1958	člen představenstva
Pokorníková	Míluše	11.11.1963	člen představenstva
Dvořák	Radek	7.3.1979	předseda dozorčí rady
Klaus	Pavel	24.9.1978	člen dozorčí rady
Hlaváček	Petr	7.2.1986	člen dozorčí rady

### 2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech (§39 odst.2)

- účetní jednotka nemá podstatný nebo rozhodující vliv v jiných účetních jednotkách
- nebyly uzavřeny smlouvy o převodu zisku

### 3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady (§39 odst. 3)

V průběhu sledovaného účetního období společnost nezaměstnávala žádné zaměstnance a nevznikly žádné osobní náklady za zaměstnance.

Členům statutárního a dozorčího orgánu jsou vypláceny odměny na základě rozhodnutí valné hromady a na základě smluv o výkonu funkce. Odměny členů představenstva činily ve sledovaném účetním období 125,5 tis. Kč, náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění 40,4 tis. Kč. Odměny členů dozorčí rady činily ve sledovaném účetním období 125,5 tis. Kč, náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění 40,4 tis. Kč.

### 4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění (§39 odst 4)

nebyla poskytnuta

## Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (§39 odst.5)

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č.563/91Sb. o účetnictví, v platném znění, vyhlášky č.500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č.500/2002 Sb.

### 1. Způsob ocenění majetku (§39 odst. 5a)

#### 1.1. Zásoby

##### Účtování zásob

*Ve sledovaném účetním období nebylo o zásobách účtováno.*

##### Ocenění zásob

- *oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii- nejsou, nejsme výrobní organizací*
- *oceňování nakupovaných zásob: ve skutečných pořizovacích cenách - příjem dle dodacího listu od dodavatele+ vedlejší náklady*

##### Vedlejší pořizovací náklady zahrnované do ocenění zásob

*a) obvykle zahrnované do pořizovacích cen: dopravné, provize, skonto, pojistné, clo, ostatní*

### 1.2. Ocenění hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností

Ve sledovaném období nebyl vytvořen žádný dlouhodobý majetek vlastní činností

**1.3. Ocenění cenných papírů, podílů a majetkových účastí**  
nemáme

**1.4. Ocenění příchovků a přírůstků zvířat**  
nemáme

**2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny (§39 odst. 5a)**  
nepoužíváme

**3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování (§39 odst. 5a)**  
nejsou

*(postupy odpisování, uspořádání položek účetní závěrky, obsahového vymezení položek účetní závěrky, způsobu oceňování, postupů účtování)*

**4. Opravné položky k majetku (§39 odst. 5c)**

Ve sledovaném účetním období nebyly vytvořeny opravné položky k nepromlčeným pohledávkám za odběrateli, které jsou po splatnosti více než 12 měsíců. Celková hodnota opravných položek k nepromlčeným pohledávkám byla k 31.12.2013 nulová.

**5. Odpisování (§39 odst. 5a)**

- a) *Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotka sestavila v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání.*
- b) *Odpisový plán účetních odpisů nehmotného dlouhodobého majetku vycházel z ustanovení §28 odst.2 zákona č.563/1991 Sb., o účetnictví. Účetně se nehmotný majetek odepisuje po dobu 36 měsíců.*

**Systém odpisování dlouhodobého majetku v pořizovací ceně do 40 000,- Kč**

Hmotný majetek do 10 tis. Kč se účtuje na do nákladů na účet 501.

Hmotný majetek nad 10 tis. Kč a do 20 tis. Kč se účtuje přes účet 112 – Materiál na skladě a při spotřebě do nákladů na účet 501. Účetní jednotka vede podrozvahovou evidenci tohoto majetku až do doby jeho vyřazení či likvidace.

Hmotný majetek nad 20 tis. Kč a do 40 tis. Kč je účtován na účet 022 – Dlouhodobý hmotný majetek. Doba odpisování je stanovena na základě doby použitelnosti.

Drobný nehmotný majetek do 10 tis. Kč je účtován do nákladů na účet 518 – Ostatní služby. Software v pořizovací hodnotě nad 10000,- Kč se účtuje na účet 013, doba odpisování činí 48 měsíců.

Ocenitelná práva a licence se účtují na účet 014, doba odpisování se stanovuje v délce trvání platnosti licence.

**Systém odpisování dlouhodobého majetku v pořizovací ceně nad 40 000,- Kč**

Systém odpisování je stanoven na základě vnitřní účetní směrnice a vychází ze zákona o dani z příjmu č.586/1992 Sb. Dlouhodobý majetek je daňově odepisován zrychleně a účetně je odepisován lineárně.

Stavby jsou odepisovány účetně měsíčně po dobu životnosti, která byla stanovena na 30 let.

Oceňovací rozdíl je účetně odepisován rovnoměrně po dobu 180 měsíců.

**6. Přepočítání cizích měn na českou měnu (§39 odst. 5c)**

*Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost: aktuální denní kurz vyhlášený ČNB*

## Doplňující údaje k rozvaze a k výkazu zisku a ztráty (§39 odst. 6)

### 1. Majetek

#### 1.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku

	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
<b>Budovy, haly, stavby</b>	<b>79 539</b>	<b>79 539</b>	<b>31 735</b>	<b>29 146</b>	<b>47 804</b>	<b>50 393</b>
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	0	770	0	289	0	481
Stroje, zařízení, inventář	0	0	0	0	0	0
Dopravní prostředky	0	748	0	287	0	461
Hmotný DM do 40 000,-	0	22	0	2	0	20
Jiný DM	0	0	0	0	0	0
Pozemky	12 617	12 617	0	0	12 617	12 617
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	30 136	30 136	13 059	11 050	17 077	19 086

#### 1.2. Nehmotný dlouhodobý majetek

nemáme

#### 1.3. Ostatní majetek

	Počáteční stav	Oprávký za sledované období	Konečný stav k 31.12.2013	Oprávký celkem
041	0	-	0	-
042	0	-	0	-

### 2. Daň z příjmů

	2013	2012
Zisk před zdaněním	-649	-1 839
Položky zvyšující základ daně	2 113	2 139
Položky snižující základ daně	463	570
Zdanitelný příjem	1001	-270
Odečet daňových ztrát	6	
Ostatní odčitatelné položky – dary		
Základ daně (zaokrouhlený na tis. dolů)	994	-270
Sazba daně z příjmu	19%	19%
Splatná daň	189	0
Rozdíl daně z příjmu z předchozích let (účet 428)	0	0
Splatná daň	189	0

### 3. Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Dne 15.7.2013 bylo podáno dodatečné přiznání k dani z příjmů za rok 2011. Byl zúčtován a zaplacen doměrek daně z příjmu za hospodářský rok 2011 ve výši 16 340,- Kč.

Dne 15.7.2013 bylo podáno dodatečné přiznání k dani z příjmů za rok 2011. Byl zúčtován a zaplacen doměrek daně z příjmu za hospodářský rok 2011 ve výši 46 740,- Kč.

Dne 14.11.2013 bylo podáno dodatečné přiznání k dani z příjmů za rok 2012. Daňová ztráta za rok 2012 se dodatečným přiznáním snížila na 6 233,- Kč.

#### 4. Rozpis odloženého daňového závazku:

	2013		2012	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Položky odložené daně				
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		12 510		12 047
Ostatní přechodné rozdíly (oceňovací rozdíl k majetku)		17 077		19 086
Celkem	0	29 587	0	31 133
Netto		5 622		5 915

#### 5. Rezervy

nemáme

#### 6. Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů k 31.12.2013

nemáme

#### 7. Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Obchodní společnost má k datu uzávěrky hmotný majetek zatížený zástavním právem.

Zástavní právo							
Název majetku	Věc	Forma zatížení	Účetní hodnota (ZC k 31.12.2013)	Zástavní právo		Číslo smlouvy, která sjednává zástavní právo	Subjekt, kterému je zastavěno
				od	do		
Budova č.p. 963 a budovy dílen	nemovitá	Investiční úvěr	2 815	16.3.2005	5.12.2014	6157/07/5154	ČSOB a.s.
Pozemky LV1612	nemovitá	Investiční úvěr	846	16.3.2005	5.12.2014	6157/07/5154	ČSOB a.s.
Pozemky LV 1383	nemovitá	Investiční úvěr	9 833	16.3.2005	5.12.2014	6157/07/5154	ČSOB a.s.
Budovy č.p. 669	nemovitá	Investiční úvěr	44 989	16.3.2005	5.12.2014	6157/07/5154	ČSOB a.s.

Budova č.p.963. – budova na parcele 551/1, LV 1612

Budovy dílen - budova bez č.p. na parcele St. 1848, LV 1612

Budovy dílen - budova bez č.p. na parcele St. 551/4, LV 1612

Pozemky na LV 1612: Parcely – 551/1, 551/4, 1848, 1421/1,1421/13

Pozemky na LV 1383: Parcely – 880/1, 880/2, 880/3, 880/5, 882/5, 882/9, 882/10, 882/11, 882/12, 882/13, 882/14, 882/15, 882/17, 883/6, 883/7, 883/8, 886/2, 886/3, 886/4, 886/19, 886/20, 886/21, 886/22, 886/23

Budovy č.p.669 - budovy na parcelách 883/6, 880/4, 886/19, 886/20, 886/22, LV 1383

#### 8. Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti

nejdou

**9. Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění**

nejsou

**10. Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušných finančních orgánů**

nejsou

**11. Výše pohledávek určených k obchodování oceněných reálnou hodnotou**

nejsou

**12. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely**

nemáme

**Důležité informace, týkající se majetku a závazků (§39 odst. 7)**

**1. Pohledávky a závazky**

**1.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti**

K rozvahovému dni byly po splatnosti nad 365 dnů pohledávky ve výši 73 tis. Kč.

**1.2. Pohledávky a závazky, které mají dobu splatnosti delší než 5 let**

Společnost eviduje k rozvahovému dni závazek vůči společnosti AUTO Hlaváček a.s. ve výši 1 250 000,- Kč (z toho 1 200 000,- Kč – dlouhodobý závazek, 250 000,- Kč krátkodobý závazek do 1 roku). Tento závazek vznikl z titulu úhrad splátek jistiny a úroků z úvěru společností AUTO Hlaváček a.s. v období mezi 1.7.2007 (rozhodný den rozdělení společnosti) a 6.12.2007 (den zápisu nové společnosti do obchodního rejstříku). Na základě rozhodnutí o rozdělení přešel úvěr i závazky z něj plynoucí na společnost Hlaváček development a.s. Závazek bude uhrazen dle dohody mezi oběma firmami, do roku 2018. Roční splátka je stanovena na 250 000,- Kč.

**1.3. Pohledávky a závazky k podnikům ve skupině**

nemáme

**1.4. Závazky po lhůtě splatnosti**

nemáme

**1.5. Pohledávky a závazky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem**

nemáme

**1.6. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze**

nemáme

**2. Majetek**

**2.1. Dlouhodobý hmotný majetek v nájmu**

nemáme

**2.2. Majetek zatížený zástavním právem**

Viz. Bod 7 – Doplnující údaje k rozvaze a k Výkazu zisku a ztrát

### 2.3. Majetek zatížený věcným břemenem

LV 6383	p.č. 4071/9	Český hydrometeorologický ústav	přístup k vrtu, vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozování, kontroly, údržby, úprav a oprav
LV 1383	p.č. 880/2, 882/5, 882/17, 880/5	SLOVNAFT CS a.s.	právo užívání za účelem provozu čerpací stanice
LV 1383	p.č. 880/1, 880/3, 882/9	ČEZ Distribuce, a.s.	chůze a jízdy za účelem užívání, oprav a údržby trafostanice

2.4. Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze – drobný majetek nemáme

2.5. Rozpis cizího majetku uvedeného v rozvaze nemáme

2.6. Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než v účetnictví nemáme

2.7. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku nemáme

### 3. Srovnatelnost s minulým účetním obdobím (§ 4 odst. 5 Vyhlášky)

nejsou rozdíly

### 4. Významné události mezi rozvahovým dnem 31.12.2012 a datem sestavení účetní závěrky

Na základě odborného odhadu obvyklého nájemného za užívání nemovitostí společností AUTO Hlaváček a.s. vypracovaného společností TPA Horwath Notia Consulting s.r.o., bylo měsíční nájemné zvýšeno dodatkem k nájemní smlouvě z částky 411 678,- Kč na částku 416 583,33 Kč (bez DPH) s platností od 1.1.2014. V březnu 2014 byl podán návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem, kde zástavním věřitelem je ČSOB a.s.

## Vlastní kapitál (§39 odst. 9)

### 1. Zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu

	Sledované období	Předchozí období
Základní kapitál	21 150	21 150
Oceňovací rozdíl při přeměně	8 986	8 986
Zákonný rezervní fond	1 223	1 223
Ostatní fondy	4 000	0
Nerozdělený zisk minulých let	34 105	39 686
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
Jiný výsledek hospodaření minulých let	802	0
Hospodářský výsledek běžného období	-608	-1 581
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>69 658</b>	<b>69 464</b>

### 2. Rozdělení zisku, návrh na rozdělení zisku (§ 38i Obch. Z.)

Ztráta společnosti za rok 2012 ve výši 1 581 tis. byla na základě rozhodnutí valné hromady společnosti uhrazena z nerozděleného zisku minulých let. Na základě rozhodnutí valné hromady byl z nerozděleného zisku minulých

let vytvořen investiční fond ve výši 4 mil. Kč. na financování nových standardů výrobců na vzhled a architekturu provozoven autorizovaných dealerů.

	Návrh minulého období	Skutečnost minulého účetního období schválená valnou hromadou	Návrh běžného období
Úhrada ztráty minulých období	- 1 581	- 1 581	- 608
Zákonný rezervní fond	0	0	0
Podíly na zisku	0	0	0
Zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů	0	0	0
Převod do nerozdělených zisků minulých let	0	0	0
Převod do ztrát minulých let	0	0	0
<b>Celkem dosažený zisk</b>	<b>- 1 581</b>	<b>- 1 581</b>	<b>- 608</b>

### 3. Základní kapitál

akciová společnost

Běžné období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota (v Kč)	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Na jméno	141	150 000		

akciová společnost

Minulé období				
Druh akcií	Počet akcií	Nominální hodnota (v Kč)	Nesplacené akcie	Lhůta splatnosti
Na jméno	141	150 000		

Během sledovaného účetního období společnost nevydala žádné akcie, vyměnitelné dluhopisy, nebo podobné cenné papíry.

### Výnosy z běžné činnosti (§39 odst. 10)

	Sledované období			Minulé období		
	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje vl. vyr.	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	5 177	5 175	0	4 790	4 790	0
Ostatní výnosy	322	322	0	44	44	0
<b>Celkem</b>	<b>5 499</b>	<b>5 497</b>	<b>0</b>	<b>4 834</b>	<b>4 834</b>	<b>0</b>

## Odměny auditorské společnosti (§39 odst. 11)

Celkové náklady na odměny auditorské společnosti činily v Kč za účetní období :

- a) za povinný audit: 20 000,- Kč
- b) jiné ověřovací služby: 0,-Kč
- c) daňové poradenství: 0,- Kč
- d) jiné neauditorské služby: 0,- Kč

Sestaveno dne:  
17.3.2014

Sestavil:  
Ing. Pavel Klaus



Podpis člena statutárního orgánu  
Ing. Richard Dvořák





**Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích  
mezi propojenými osobami dle ustanovení § 66a odst.9  
obchodního zákoníku  
k 31. 12. 2013**

účetní jednotky

**Hlaváček development a.s.**

**Olomouc, Holice, PSČ 779 00, Týnecká 669/5**

**Zapsaná v obchodním rejstříku,  
vedeném Krajským soudem v Ostravě,  
oddíl B, vložka 3450**

**IČ: 278 21 170**

**DIČ: CZ27821170**

ODDÍL I.  
OSOBY VYTVÁŘEJÍCÍ HOLDING (KONCERN)

1. Ovládaná osoba  
Společnost Hlaváček development a.s.  
Se sídlem Olomouc, Holice, Týnecká 669/5, PSČ 779 00  
IČ: 278 21 170  
Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 3450
  
2. Ovládající osoba  
Ing. Zdeněk Hlaváček, bytem Tkalcovská 693/8, Šternberk, PSČ 785 01
  
3. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou (propojené osoby)  
Společnost EFA Services, s.r.o.  
Se sídlem Praha 5 – Smíchov, Lidická 66/3, PSČ 150 00  
IČ: 25638831  
Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 57057  
Ing. Zdeněk Hlaváček má obchodní podíl v této společnosti 40%.

ODDÍL II.  
VZTAHY MEZI OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

1. Způsob ovládání  
Ovládající osoba má podíl na ovládané osobě následný:  
- ing. Zdeněk Hlaváček: 50,35% základního kapitálu ovládané osoby, je majitelem 71 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě jedné akcie ve výši 150.000,- Kč emitovaných ovládanou osobou.

ODDÍL III.  
ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013.

ODDÍL IV.  
SMLOUVY A DOHODY UZAVŘENÉ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI  
V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ

Přehled o smlouvách uzavřených (platných) v rozhodném období:  
Nebyly uzavřeny žádné smlouvy.



ODDÍL V.  
OPATŘENÍ MEZI OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU



Opatření nspecifikovaná v předcházejících oddílech zprávy.  
Opatření: nebyla učiněna

ODDÍL VI.  
PLNĚNÍ POSKYTNUTÉ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

**Přehled o poskytnutých plnění mezi ovládanou a ovládající osobou:**

<b>Propojená osoba</b>	<b>Popis obchodních transakcí</b>	<b>Tis. Kč</b>
Ing. Zdeněk Hlaváček	odměny člena statutárního orgánu	60
Ing. Zdeněk Hlaváček a MUDr. Jana Hlaváčková	služby – nájem vozidla	741
Ing. Zdeněk Hlaváček a MUDr. Jana Hlaváčková	služby – stavební a montážní	86

Vedení společnosti se domnívá, že veškeré transakce mezi ovládanou a ovládající osobou byly uskutečněny za běžných obchodních podmínek a že společnosti v daném účetním období nevznikla žádná újma.

**Přehled o přijatých plnění mezi ovládanou a ovládající osobou:**

Nejsou.

**Přehled o přijatých a poskytnutých plněních mezi propojenými osobami:**

Nejsou.

ODDÍL VII.  
ZÁVĚR

1. Tato zpráva byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, společností Hlaváček development a.s. dne 17. 3. 2014 a předložena k přezkoumání auditorské společnosti FINAUDIT s.r.o., Třída Svobody 2, 779 00 Olomouc, IČ: 61 947 407, osvědčení č. 154, která bude provádět kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona. Vzhledem k tomu, že ovládaná osoba je povinna ze zákona zpracovávat výroční zprávu, bude tato zpráva k ní přiložena jako její nedílná součást.
2. Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že výroční zpráva bude uložena do sbírky listin vedené obchodním rejstříkem Krajského soudu v Ostravě.

V Olomouci, dne 17.3.2014

.....  
Ing. Richard Dvořák  
předseda představenstva Hlaváček development a.s.