



## **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 31.12.2015  
za ověřované období od 1.1.2015 do 31.12.2015

**DŮVĚRA ZAVAZUJE**

## OBSAH ZPRÁVY

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

## PŘÍLOHY

Výroční zpráva  
Příloha k účetní závěrce  
Rozvaha  
Výkaz zisku a ztráty

### 1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorická společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem auditorického 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 a výroční zpráva
za účetní období:	2015
provedena ke dni:	31.12.2015
společnosti:	Hlaváček development a.s.
právní forma:	akciová společnost
sídlo společnosti:	Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc - Holice
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**

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláška č. 500/2002 Sb. a České účetní standardy pro podnikatele,
- zákon o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů ČR.



## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

### Hlaváček development a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Hlaváček development a.s.**, IČ: 27821170, sídlem Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc - Holice, která se skládá z rozvahy k 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 a přílohy k této účetní závěrce, včetně popisu použitých podstatných účetních metod a dalších vysvětlujících informací. 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 31.12.2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.



**Ostatní informace**

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich 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 našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Olomouci dne 24. března 2016




---

**FSG Finaudit, s.r.o.**  
 třída Svobody 645/2, Olomouc,  
 auditorské oprávnění společnosti KAČR č. 154  
**Ing. Jakub Šteinfeld**  
 auditor odpovědný za vypracování  
 zprávy jménem společnosti,  
 auditorské oprávnění KAČR č. 2014



# Hlaváček development a.s.

## VÝROČNÍ ZPRÁVA 2015

### I. ÚVOD

### II. VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2015

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 2015 VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA



## I. ÚVOD

Vážené dámy, vážení pánové,

Po uplynutí dalšího roku činnosti naší společnosti si Vám dovoluji předložit výroční zprávu Hlaváček development a.s. za hospodářský rok 2015.

Uplynulý hospodářský rok byl bohatý na změny v segmentu našeho podnikání, kde výrobci a distributoři aut nastavovali nové standardy pro obchodní a servisní prostory.

Naplnění standardů je finančně náročné a bylo nutné pečlivě zvažovat, kde investice dávají smysl a je rozumné usilovat pro naplnění standardů a udržení oficiálních zastoupení, a kde je potřeba hledat nový koncept. Jsme velmi rádi, že i náš partner AUTO Hlaváček a.s. byl v těchto úvahách velmi konstruktivní a nabídl nový koncept využití obchodních prostor.

Přesto, že tyto změny budou mít v budoucnu dopad na prodloužení doby návratnosti investic, velmi si vážíme spolupráce se všemi partnery v našem úzkém segmentu podnikání.

Poděkování patří také celému týmu statutárních zástupců společnosti, kteří bez dalších zaměstnanců zvládají celou obchodní a administrativní zátěž společnosti.

Přeji akcionářům a všem našim partnerům dobrý rok 2016.

Ing. Richard Dvořák  
předseda představenstva



## II. VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2015

### 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 je 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, vlastníciho 71 kmenových akcií a MUDr. Janu Hlaváčkovou, bytem Dolany č.p.471, PSČ 783 16, vlastníci 70 kmenových akcií.

Změny v základním kapitálu za poslední tři předcházející období:

nejdou

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

		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Tržby za zboží	tis.Kč	0	0
Výkony	tis.Kč	5 008	5 001
Přidaná hodnota	tis.Kč	4 667	4 717
Hospodářský výsledek po zdanění	tis.Kč	- 236	- 358
Rentabilita tržeb	%	Záporná	Záporná
Běžná likvidita	koef.	0,20	4,50
Dlouhodobý majetek	tis.Kč	81 665	72 979
Oběžná a ostatní aktiva	tis.Kč	1 814	3 036
Vlastní kapitál	tis.Kč	69 064	69 301
Cizí zdroje a ostatní pasiva	tis.Kč	14 415	6 714

### **4. Ostatní skutečnosti**

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly závažný dopad na účetní závěrku za rok 2015.

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

Společnost Hlaváček development a.s. byla zakládána jejím zakladatelem a jediným akcionářem panem Ing. Zdeňkem Hlaváčkem s cílem oddělit nemovitosti v majetku AUTO Hlaváček a.s. od provozní činnosti v AUTO Hlaváček a.s.

Společnost zahájila svojí činnost 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.

Po klidných letech jsme byli v roce 2015 konfrontováni s realizací nových standardů pro prodej a servis vozů ŠKODA. Standardy jsou finančně náročné a ve spolupráci s nájemcem společností AUTO Hlaváček a.s. se podařilo najít rozumné kompromisy jak z hlediska rozsahu úprav, tak i z hlediska finanční náročnosti. Část celkových investic jsme v souladu s nájemní smlouvou převzali do svých účetních knih a současně jsme poskytli relevantní



informace společnosti TPA Horwath Valuation Services s.r.o. pro odhad tržního nájemného od ledna 2016.

Představenstvo i dozorčí rada se problematikou vyvolaných investic intenzivně zabývaly a schválily realizaci nezbytně nutných investic, které primárně vycházely z požadavků nájemce ve vazbě na nové standardy výrobců a dovozců.

Společnost hledala nové příležitosti ke splnění úkolu, že bude v roce 2016 hledat nové obchodní příležitosti k nákupu nebo výstavbě nemovitostí pro segment prodeje nových aut a servisních činností, tak jak je dlouhodobý záměr akcionářů, deklarovaný jednak při založení společnosti a jednak i ve výročních zprávách minulých let.

Je to náročný úkol, protože trh v daném segmentu je více méně rozdělený. Za zajímavou příležitost jsme považovali poptávku na postavení autosalonu pro novou značku HYUNDAI. Po dohodě se stávajícím nájemcem, který se zavázal, že by novou značku provozoval, jsme odsouhlasili koupi pozemku v Olomouci – Holicích a zpracovali stavební dokumentaci. Na podzim roku 2015 byl nájemce konfrontován s nadnárodní distribuční politikou koncernu Hyundai, která neumožňuje jednomu subjektu (skupině) provozovat současně značku KIA i značku HYUNDAI. V důsledku toho byla odsunuta realizace výstavby a pro rok 2016 nás čeká úkol buď najít novou příležitost nebo pozemek prodat.

#### 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 finanční ukazatele

### Investiční činnost (v tis.)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nehmotný IM	0	0
Pozemky	10 800	0
Budovy a stavby	2 465	79
Stroje a zařízení	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	0	0

### Finanční investice (v tis.)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Investice do akcií	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0

## III. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2015

Účetní závěrka je uvedena v příloze k této Výroční zprávě.



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

V Olomouci, dne 17. 2. 2016



**ZPRÁVA O VZTAZÍCH**  
**ve smyslu ustanovení §§ 82-88 zákona č.90/2012 Sb.,**  
**(zákon o obchodních korporacích)**

Zpracovatel:

- Hlaváček development a.s, sídlem Týnecká 669/5, Olomouc, Holice, PSČ 779 00
- IČ: 278 21 170
  - Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 3450
  - Předmět činnosti: pronájem a správa vlastních nemovitostí
  - Statutární orgán zpracovatele: Ing. Richard Dvořák – předseda představenstva

(dále jen „Ovládaná osoba“),

**I. Úvodní ustanovení**

1. Zpracovatel je ve smyslu ustanovení § 74 zákona o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, ovládanou osobou, jejíž ovládající osobou je Ing. Zdeněk Hlaváček, který je 50,35 %-ním vlastníkem Zpracovatele.
2. Zpracovatel jako ovládaná osoba a Ing. Zdeněk Hlaváček jako ovládající osoba neuzavřeli ovládací smlouvu.
3. Zpracovatel tímto naplňuje svou zákonnou povinnost zpracovat ve smyslu ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zprávu o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále také „propojené osoby“), a to v rozsahu subjektů, které jsou zpracovateli známy jako osoby ovládané Ing. Zdeňkem Hlaváčkem.
4. Statutární orgán zpracovatele se rozhodl uvádět ve zprávě o vztazích jen takové informace, které nepovažuje za obchodní tajemství.

**II. Rozhodné období**

Tato zpráva popisuje vztahy mezi výše uvedenými osobami za účetní období roku 2015. Veškeré majetkové účasti (obchodní podíly) specifikované v oddíle I. této zprávy a jim odpovídající ovládací vliv trvaly a působily ke konci účetního období roku 2015.

**III. Vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou a osobami propojenými**

**1. Struktura vztahů**

a) Ovládající osoba:

**Ing. Zdeněk Hlaváček**, bytem Tkalcovská 693/8, Šternberk, PSČ 785 01, datum narození: 27.2.1965, fyzická osoba

b) Ovládaná osoba:

**Hlaváček development a.s.**

- IČ: 27821170
- Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 3450
- Předmět činnosti: pronájem a správa vlastních nemovitostí
- Statutární orgán zpracovatele: Ing. Richard Dvořák, předseda představenstva
- Společník: Ing. Zdeněk Hlaváček (50,35 % obchodní podíl na základním kapitálu)



c) **Propojené osoby – osoby ovládané stejnou osobou ovládající:**

**EFA Services, s.r.o.**

- IČ: 25638831
- Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 57057
- Předmět činnosti: poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software, poskytování ekonomického poradenství, správa a údržba nemovitostí, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb
- Statutární orgán: Ing. Zdeněk Hlaváček, jednatel  
Ing. Libor Pospíšil, jednatel
- Společník: Ing. Libor Pospíšil (60,0 % obchodní podíl na základním kapitálu)  
Ing. Zdeněk Hlaváček (40,0 % obchodní podíl na základním kapitálu)

2. **Úloha ovládané osoby**

Ovládaná osoba vykonává samostatně svou podnikatelskou činnost, tj. pronájem nebytových prostor a v rámci propojených osob neplní žádnou zvláštní roli či úlohu.

3. **Způsob a prostředky ovládnání**

Ovládající osoba - Ing. Zdeněk Hlaváček má podíl na Ovládané osobě následný:  
50,35% základního kapitálu Ovládané osoby.

Ing. Zdeněk Hlaváček je majitelem 71 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě jedné akcie ve výši 150.000,- Kč emitovaných Ovládanou osobou.

Ovládnání společnosti je vykonáváno prostřednictvím účasti a hlasování Ovládající osoby na valných hromadách a prostřednictvím výkonu akcionářských práv dle stanov ovládané společnosti a zákona.

4. **Přehled jednání učiněných v rozhodném období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky**

V roce 2015 nebylo na popud nebo v zájmu Ovládající osoby učiněno žádné jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu společnosti s výjimkou koupě pozemku Olomouc - Holice.

5. **Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a ovládající nebo mezi osobami ovládanými**

Nejsou uzavřeny žádné smlouvy mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebo mezi osobami ovládanými.

6. **Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání dle §§ 71-72 ZOK**

Statutární orgán společnosti se domnívá, že Ovládané osobě nevznikla újma, s ohledem na skutečnosti uvedené v předchozích bodech.

Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

**IV. *Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami uvedenými v odst. III. 1), případně zhodnocení rizika.***

Statutární orgán společnosti se domnívá, že ze vztahů mezi propojenými osobami nevyplývají žádné výhody ani nevýhody. Dále se domnívá, že pro Ovládanou osobu neplynou z těchto vztahů žádná rizika.



## V. Závěrečné prohlášení

Statutární orgán obchodní společnosti Hlaváček development a.s. tímto prohlašuje, že tato zpráva je sestavena dle zákona, že při jejím zpracování jednali s péčí řádného hospodáře a že zpráva obsahuje veškeré údaje, které jsou statutárnímu orgánu známy a tvoří předmět zprávy v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Statutární orgán vědom si své odpovědnosti dále prohlašuje, že ve zprávě nebyly vědomě zamlčeny žádné podstatné informace charakterizující vztahy mezi společností Hlaváček development a.s. a jí ovládací osobou a propojenými osobami v rozhodném období.

V Olomouci dne 17. 2. 2016

.....  
Ing. Richard Dvořák  
předseda představenstva



# Příloha k účetní závěrce společnosti Hlaváček development a.s. k 31. 12. 2015

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 příchovků a přírůstků zvířat
2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
4. Opravné položky k majetku
5. Odpisování
6. Přepočítání 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 31.12.2015
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 31.12.2015 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: 31.12.2015

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	Dolany 471	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:

nejsou

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	Miluše	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 84 tis. Kč.



náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění 29,3 tis. Kč. Odměny členů dozorčí rady činily ve sledovaném účetním období 84 tis. Kč, náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění 29,3 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 příchovek 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 31.12.2014 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 40 tis. Kč se účtuje na do nákladů na účet 501.

Hmotný majetek nad 40 tis. Kč je účtován na účet 022 – Dlouhodobý hmotný majetek.

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)

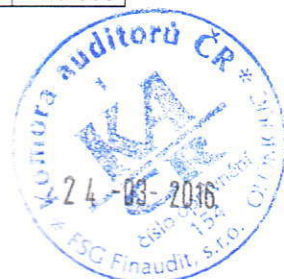
#### 1. Majetek

##### 1.1. Hlavní skupiny dlouhodobého hmotného majetku

	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Budovy, haly, stavby	81 379	79 619	36 895	34 325	44 484	45 294
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	0	0	0	0	0	0
Stroje, zařízení, inventář	0	0	0	0	0	0
Dopravní prostředky	0	0	0	0	0	0
Hmotný DM do 40 000,-	0	0	0	0	0	0
Jiný DM	0	0	0	0	0	0
Pozemky	23 417	12 617	0	0	23 417	12 617
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	30 136	30 136	17 077	15 068	13 059	15 068

##### 1.2. Nehmotný dlouhodobý majetek

nemáme





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

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

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

nejsou

## **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**

Nejsou.

#### **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 750 000,- Kč (z toho 500 000,- 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

Nemáme.

### 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

Pozemek – katastrální území Holice u Olomouce, p.č. 1846/175, podíl 29/100, účetní cena 1,- Kč. Odhadovaná tržní cena ve výši 400 tis. Kč.

### 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 31.12.2015 a datem sestavení účetní závěrky

Žádné významné události nenastaly.



## 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	4 000
Nerozdělený zisk minulých let	33 941	33 498
Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	802
Hospodářský výsledek běžného období	-236	-358
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>69 064</b>	<b>69 301</b>

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

Ztráta společnosti za rok 2014 ve výši 357,96 tis. Kč byla na základě rozhodnutí valné hromady společnosti uhrazena z nerozděleného zisku minulých let.

	Návrh minulého období	Skutečnost minulého účetního období schválená valnou hromadou	Návrh běžného období
Snížení zisku minulých období	- 358	- 358	- 236
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 dosažená ztráta</b>	<b>- 358</b>	<b>- 358</b>	<b>- 236</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. výr.	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje služeb	5 008	5 008	0	5 001	5 001	0
Ostatní výnosy	58	58	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>5 066</b>	<b>5 066</b>	<b>0</b>	<b>5 001</b>	<b>5 001</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:  
17.2.2016

Sestavil:  
Ing. Pavel Klaus

Podpis člena statutárního orgánu  
Ing. Richard Dvořák





# ROZVAHA

ke dni 31.12.2015

( v celých tisících Kč )

IČ

27 82 11 70

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Hlaváček

development a.s.

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

Týnecká 669/5

Olomouc - Holice

77900

označ. a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)</b>	001	137 451	-53 972	83 479	76 015
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	003	135 637	-53 972	81 665	72 979
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	135 637	-53 972	81 665	72 979
B. II. 1	Pozemky	014	23 417	0	23 417	12 617
2	Stavby	015	81 379	-36 895	44 484	45 294
3	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	0	0	0	0
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	705	0	705	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	30 136	-17 077	13 059	15 068
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)</b>	023	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba	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	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6	Požizovaný 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	1 799	0	1 799	3 020
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	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	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 - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky	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	315	0	315	315
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	0	0	0	0
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky	052	309	0	309	309
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	4	0	4	4
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	0	0	0	0
8	Dohadné účty aktivní	056	2	0	2	2
9	Jiné pohledávky	057	0	0	0	0
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 66)</b>	058	1 484	0	1 484	2 705
C. IV. 1	Peníze	059	15	0	15	118
2	Účty v bankách	060	1 469	0	1 469	2 587
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	15	0	15	16
D. I. 1	Náklady příštích období	064	15	0	15	16
2	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	066	0	0	0	0





označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 88 + 122)</b>	067	83 479	76 015
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 80 + 83 + 87 )</b>	068	69 064	69 301
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	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 obchodních korporací	077	0	0
5	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078	0	0
6	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079	0	0
A. III.	<b>Fondy ze zisku (ř. 81 + 82 )</b>	080	5 223	5 223
A. III. 1	Rezervní fond	081	1 223	1 223
2	Statutární a ostatní fondy	082	4 000	4 000
A. IV.	<b>Výsledek hospodářství minulých let (ř. 84 + 85 + 86)</b>	083	33 941	34 300
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	084	33 941	33 498
2	Neuhrazená ztráta minulých let	085	0	0
3	Jiný výsledek hospodářství minulých let	086	0	802
A. V. 1.	<b>Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-)</b> <i>ř.01 - (+ 69 + 73 + 80 + 83 + 89)/</i>	087	-236	-358
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	088	0	0
B.	<b>Cizí zdroje (ř. 90 + 95 + 106 + 118)</b>	089	14 412	6 714
B. I.	<b>Rezervy (ř. 91 až 94)</b>	090	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091	0	0
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	092	0	0
3	Rezerva na daň z příjmů	093	0	0
4	Ostatní rezervy	094	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 96 až 105)</b>	095	5 380	6 040
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	096	0	0
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	098	0	0
4	Závazky ke společníkům	099	0	0
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	100	0	0
6	Vydané dluhopisy	101	0	0
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	102	0	0
8	Dohadné účty pasivní	103	0	0
9	Jiné závazky	104	500	750
10	Odložený daňový závazek	105	4 880	5 290



označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
B. III.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 107 až 117)</b>	106	9 032	674
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	107	1 325	55
2	Závazky - ovládaná a ovládající osoba	108	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	109	0	0
4	Závazky ke společníkům	110	0	0
5	Závazky k zaměstnancům	111	9	9
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	7	6
7	Stát - daňové závazky a dotace	113	141	354
8	Krátkodobé přijaté zálohy	114	7 300	0
9	Vydané dluhopisy	115	0	0
10	Dohadné účty pasivní	116	0	0
11	Jiné závazky	117	250	250
B. IV.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 119 až 121)</b>	118	0	0
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	0	0
2	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	0
3	Krátkodobé finanční výpomoci	121	0	0
C. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 123 + 124)</b>	122	3	0
C. I. 1	Výdaje příštích období	123	3	0
2	Výnosy příštích období	124	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
17.2.2016 12:00	Ing. Pavel Klaus 	Ing. Richard Dvořák - předseda představenstva a s. 



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ke dni 31.12.2015**  
(v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Hlaváček**  
**development a.s.**


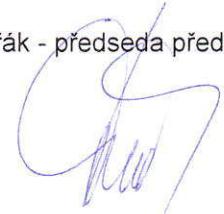
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a  
místo podnikání liší-li se od bydliště  
Týnecká 669/5  
Olomouc - Holice  
77900

IČ
27 82 11 70

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	5 008	5 001
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	5 008	5 001
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3	Aktivace	07	0	0
B.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 09+10)</b>	08	341	284
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	09	0	4
B. 2	Služby	10	341	280
+	<b>Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)</b>	11	4 667	4 717
C.	<b>Osobní náklady</b>	12	227	311
C. 1	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14	168	228
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	59	83
C. 4	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	134	147
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	4 580	4 598
III.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)</b>	19	0	0
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)</b>	22	0	0
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	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	58	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	62	73
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	30	278	-412
	/(ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)/			



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 osobách 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	0	13
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	7	7
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> <i>/(ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45-(-46)+(-47))/</i>	48	-7	-20
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)</b>	49	-49	-74
Q. 1	-splatná	50	361	258
Q. 2	-odložená	51	-410	-332
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	52	-236	-358
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	-236	-358
	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	61	-285	-432

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
17.2.2016 12:00	Ing. Pavel Klaus 	Ing. Richard Dvořák - předseda představenstva 



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

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31.12.2015  
( v celých tisících Kč )

IČ
27 821 170

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Hlaváček**

**development a.s.**



Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Týnecká 669/5

Olomouc

779 00

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	21 150	0	0	21 150
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
C. Součet A +/- B	21 150	XX	XX	XX
D. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
* Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	21 150
E. Emisní ážio	0	0	0	0
F. Rezervní fondy	1 223	0	0	1 223
G. Ostatní fondy ze zisku	4 000	0	0	4 000
H. Kapitálové fondy	0	0	0	0
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	8 986	0	0	8 986
J. Zisk minulých účetních období	33 498	802	359	33 941
K. Ztráta minulých účetních období	444	0	0	0
L. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	-236	XX	-236
* Celkem	<b>69 301</b>	<b>566</b>	<b>359</b>	<b>69 064</b>

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
17.2.2016	Ing. Pavel Klaus	Ing. Richard Dvořák - předseda představenstva a.s.
12:00		



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

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**  
( výkaz cash-flow )  
ke dni **31.12.2015**  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**Hlaváček  
development a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky  
Týnecká 669/5  
Olomouc - Holice  
77900

IC
27821170

<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>		2 705
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-285
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	4 580
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	4 580
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0
A. 1 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	0
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami</b>	4 295
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	8 361
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	0
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	8 361
A. 2 3	Změna stavu zásob	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	12 656
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	0
A. 4	Přijaté úroky	0
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	49
A. 6	Příjmy a výdaje spojené s mimořádným hospodářským výsledkem včetně daně z příjmů	0
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	12 705
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-13 266
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
B. 3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	-13 266
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-660
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd.	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	-660
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	-1 221
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	1 484

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
17.2.2016	Ing. Pavel Klaus	Ing. Richard Dvořák - předseda představenstva a.s.
12:00		

