



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 31.12.2016
za ověřované období od 1.1.2016 do 31.12.2016

DOVĚRA ZAVAZUJE

OBSAH ZPRÁVY

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

PŘÍLOHY

Výroční zpráva
Příloha k účetní závěrce
Rozvaha
Výkaz zisku a ztráty

1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorská společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s evidenčním číslem KAČR 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/členové skupiny: Ing. Kateřina Daníčková

2. Předmět a účel ověření

2.1 Účetní jednotka

Předmět ověření: Řádná účetní závěrka a výroční zpráva
za účetní období: 2016
provedena ke dni: 31.12.2016
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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Hlaváček development a.s.**, IČ: 27821170, sídlem Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc - Holice, (dále jen "Společnost"), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je realitní činnost a správa a údržba nemovitostí.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období od 1.1.2016 do 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.



Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 25. dubna 2017



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



Hlaváček development a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2016

I. ÚVOD

II. VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2016

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 2016 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 2016.

Byl to rok očekávání ukončení intervencí ČNB do koruny. Současně se nepodařilo najít profitabilní uplatnění pozemku Olomouc - Holice na výstavbu nového autosalonu nebo servisního střediska.

Pozemky jsou komodita, která je konečná a v Olomouci není moc takových dobrých lokalit, a proto jsme se rozhodli tento majetek držet i když jsme měli indikace o zájemcích o tento pozemek.

Se současným partnerem AUTO Hlaváček jsme se dohodli na prodloužení doby k hledání jeho smysluplného využití nebo prodeji. Současně jsme se dohodli o možnosti AUTO Hlaváček a.s. koupit tento pozemek na zavolání za podmínek uvedených ve smlouvě.

Rád bych poděkoval všem členům statutárních orgánů za jejich práci pro společnost, kdy za minimální odměnu a bez podpory jakéhokoliv zaměstnance zvládli úspěšně obchodní vedení společnosti.

Přeji akcionářům a všem našim partnerům dobrý rok 2017.



Ing. Richard Dvořák
předseda představenstva



II. VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2016

1. Základní údaje

Obchodní firma: Hlaváček development a.s.
Sídlo: Olomouc, Holice, Týnecká 669/5, PSČ 779 00
IČ: 278 21 170
Datum vzniku: 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, 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

		2016	2015
Tržby z prodej výrobků a služeb	tis.Kč	5 168	5 008
Tržby za prodej zboží	tis.Kč	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	tis.Kč	25	- 236
Rentabilita tržeb	%	0,005	Záporná
Běžná likvidita	koef.	0,58	0,20
Dlouhodobý majetek	tis.Kč	77 098	81 665
Oběžná a ostatní aktiva	tis.Kč	4 696	1 814
Vlastní kapitál	tis.Kč	69 054	69 064
Cizí zdroje a ostatní pasiva	tis.Kč	12 740	14 415

4. Ostatní skutečnosti

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly závažný dopad na účetní závěrku za rok 2016.

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.

Jak již bylo sděleno v úvodním slově, nepodařilo se v roce 2016 najít uplatnění pro pozemek Olomouc - Holice v dosavadním segmentu podnikání a to je výstavba a pronájem autosalonů a servisních středisek, který akcionáři dali do vínku naší společnosti při jejím založení.

Podle dostupných informací je zřejmé, že trh s osobními automobily různých značek je více méně obsazen s výjimkou značky Hyundai, která na Olomoucku není přímo zastoupena.



Bohužel se našemu zájemci o tuto značku nepodařilo dohodnout přijatelnou obchodní smlouvu.

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.)

	2016	2015
Nehmotný IM	0	0
Pozemky	0	10 800
Budovy a stavby	0	2 465
Stroje a zařízení	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	0	0

Finanční investice (v tis.)

	2016	2015
Investice do akcií	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0



III. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2016

Účetní závěrka je uvedena v příloze k této Výroční zprávě.



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

V Olomouci, dne 17. 2. 2017



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 2016. Veškeré majetkové účasti (obchodní podíly) specifikované v oddíle I. této zprávy a jim odpovídající ovládací vliv trvaly a působily ke konci účetního období roku 2016.

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.

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

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



2. Úloha ovládané osoby

Ovládaná osoba vykonává samostatně svou podnikatelskou činnost, spočívající v pronájmu nemovitosti AUTO Hlaváček a.s. a spojeným osobám za účelem provozování prodejně servisních středisek.

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 2016 nebylo na popud nebo v zájmu Ovládající osoby učiněno žádné jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu společnosti.

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.

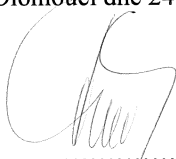
IV. *Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi osobami uvedenými v odst. III. 1), případně zhodnocení rizika.*

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 ovládající osobou a propojenými osobami v rozhodném období.

V Olomouci dne 24. 2. 2017


.....
Ing. Richard Dvořák
předseda představenstva



ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni
31.12.2016
(v celých tisících Kč)

Hlaváček development a.s.

IČO 27821170

Týnecká 669/5
Olomouc
77900

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé
			Brutto	Korekce	Netto	účetní období
						Netto
	AKTIVA CELKEM	001	140 398	-58 604	81 794	83 479
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL	002				
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	003	135 702	-58 604	77 098	81 665
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva	006				
1.	Software	007				
2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	135 702	-58 604	77 098	81 665
1.	Pozemky a stavby	015	104 796	-39 518	65 278	67 901
1.	Pozemky	016	23 417		23 417	23 417
2.	Stavby	017	81 379	-39 518	41 861	44 484
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018				
3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	019	30 136	-19 086	11 050	13 059
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
1.	Pěstiteleské celky trvalých porostů	021				
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	770		770	705
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	770		770	705
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	037	4 683	0	4 683	1 799
C. I.	Zásoby	038	0	0	0	0
1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
1.	Výrobky	042				
2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C. II.	Pohledávky	046	177	0	177	315
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
4.	Odložená daňová pohledávka	051				
5.	Pohledávky ostatní	052				
1.	Pohledávky za společnosti	053				
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
3.	Dohadné účty aktivní	055				
4.	Jiné pohledávky	056				
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	177	0	177	315
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	175		175	
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
4.	Pohledávky - ostatní	061	2		2	315
1.	Pohledávky za společnosti	062				309
2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
3.	Stát - daňové pohledávky	064				4
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
5.	Dohadné účty aktivní	066	2		2	2
6.	Jiné pohledávky	067				
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	068	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C. IV.	Peněžní prostředky	071	4 508	0	4 508	1 484
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	15		15	15
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	4 491		4 491	1 469
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	074	13	0	13	15
1.	Náklady příštích období	075	13		13	15
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3.	Příjmy příštích období	077				



Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

ROZVAHA
 v plném rozsahu

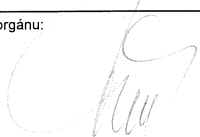
 ke dni
31.12.2016
 (v celých tisících Kč)

Hlaváček development a.s.

IČO 27821170

 Týnecká 669/5
 Olomouc
 77 900

Označení	Text	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	078	81 794	83 479
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	079	69 054	69 064
A. I.	Základní kapitál	080	21 150	21 150
1.	Základní kapitál	081	21 150	21 150
2.	Vlastní podíly (-)	082		
3.	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	084	8 986	8 986
1.	Ážio	085		
2.	Kapitálové fondy	086	8 986	8 986
1.	Ostatní kapitálové fondy	087		
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	8 986	8 986
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A. III.	Fondy ze zisku	092	5 223	5 223
1.	Ostatní rezervní fondy	093	1 223	1 223
2.	Statutární a ostatní fondy	094	4 000	4 000
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	33 670	33 941
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	33 705	33 941
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	-35	
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	25	-236
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	CIŽÍ ZDROJE	101	12 740	14 412
B.	Rezervy	102	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4.	Ostatní rezervy	106		
C.	Závazky	107	12 740	14 412
C. I.	Dlouhodobé závazky	108	4 694	5 380
1.	Vydané dluhopisy	109		
1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
2.	Ostatní dluhopisy	111		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7.	Závazky - podstatný vliv	117		
8.	Odložený daňový závazek	118	4 444	4 880
9.	Závazky - ostatní	119	250	500
1.	Závazky ke společníkům	120		
2.	Dohadné účty pasivní	121		
3.	Jiné závazky	122	250	500
C. II.	Krátkodobé závazky	123	8 046	9 032
1.	Vydané dluhopisy	124		
1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
2.	Ostatní dluhopisy	126		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	7 300	7 300
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	77	1 325
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7.	Závazky - podstatný vliv	132		
8.	Závazky - ostatní	133	669	407
1.	Závazky ke společníkům	134		
2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
3.	Závazky k zaměstnancům	136	9	9
4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	7	7
5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	403	141
6.	Dohadné účty pasivní	139		
7.	Jiné závazky	140	250	250
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	141	0	3
1.	Výdaje příštích období	142		3
2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne:	Jméno a podpis statutárního orgánu:  Ing. Richard Dvořák	Sestavil: Ing. Pavel Klaus	Právní forma účetní jednotky: akciová společnost
24.02.2017			



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
 v plném rozsahu (v druhovém členění)

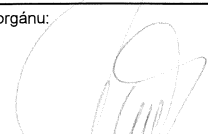
Hlaváček development a.s.

IČO 27821170

 za období končící k
31.12.2016
 (v celých tisících Kč)

 Týnecká 669/5
 Olomouc
 77 900

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	5 168	5 008
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	314	341
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
2.	Spotřeba materiálu a energie	05		
3.	Služby	06	314	341
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady	09	228	227
1.	Mzdové náklady	10	168	168
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	60	59
1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	60	59
2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	4 631	4 580
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 631	4 580
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4 631	4 580
2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	1	58
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	1	58
F.	Ostatní provozní náklady	24	190	196
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3.	Daně a poplatky	27	131	134
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5.	Jiné provozní náklady	29	59	62
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-194	-278
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	69	0
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	69	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	169	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	7	7
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	231	-7
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	37	-285
L.	Daň z příjmů	50	12	-49
1.	Daň z příjmů splatná	51	448	361
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-436	-410
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	25	-236
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	25	-236
*	Čistý obrát za účetní období	56	5 407	5 066

Sestaveno dne:	Jméno a podpis statutárního orgánu: 	Sestavil: Ing. Pavel Klaus	Právní forma účetní jednotky: akciová společnost
24.02.2017	Ing. Richard Dvořák		



**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK 2016**

Název společnosti: Hlaváček development a.s.
Sídlo: Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČO: 27821170



OBSAH

1.	OBEČNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTRÁKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	3
1.3.	ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI	3
1.4.	IDENTIFIKACE SKUPINY	3
2.	ÚČETNÍ METODY	4
2.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	4
2.2.	FINANČNÍ MAJETEK	5
2.3.	ZÁSoby	5
2.4.	ZÁVAZKY	6
2.5.	ÚVĚRY	6
2.6.	REZERVY	6
2.7.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	6
2.8.	FINANČNÍ LEASING	6
2.9.	VÝNOSY	6
2.10.	POUŽITÍ ODHADŮ	6
2.11.	ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	7
2.12.	ZMĚNY USPOŘÁDÁNÍ A OZNAČOVÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A JEJICH OBSAHOVÉHO VYMEZENÍ OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	7
3.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	8
3.1.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (DNM)	8
3.2.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM)	8
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
3.4.	ZÁSoby	9
3.5.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	9
3.6.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	9
3.7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
3.8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ	9
3.9.	VLASTNÍ KAPITÁL	9
3.10.	REZERVY	10
3.11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
3.12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
3.13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	10
3.14.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ	10
3.15.	ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ	10
3.16.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI	11
3.17.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	11
3.18.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	11
3.19.	FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY	11
3.20.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	12
3.21.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY	12
3.22.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	13
3.23.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	13



1. OBECNÉ ÚDAJE**1.1. Založení a charakteristika společnosti**

Hlaváček development a.s. (dále jen „společnost“) byla založena rozdělením akciové společnosti AUTO Hlaváčka a.s., formou odštěpení jako jediná nově založená akciová společnost podle projektu rozdělení ze dne 15.10.2007, schváleného rozhodnutím jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady dne 20.11.2007 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ostravě dne 6.12.2007. Předmětem podnikání společnosti je:

- realitní činnost
- pronájem, správa a údržba nemovitostí

Fyzické a právnické osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Společník	% podíl na základním kapitálu
Zdeněk Hlaváček, Tkalcovská 693/8, Šternberk	50,4
Jana Hlaváčková, Dolany 471	49,6
Celkem	100%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Nejsou.

1.3. Členové statutárních a dozorčích orgánů společnosti

Funkce	Jméno	Datum narození
Předseda představenstva	Richard Dvořák	17.6.1957
Člen představenstva	Petr Hlaváček	27.6.1958
Člen představenstva	Miluše Pokorníková	11.11.1963
Předseda dozorčí rady	Radek Dvořák	7.3.1979
Člen dozorčí rady	Pavel Klaus	24.9.1978
Člen dozorčí rady	Petr Hlaváček	7.2.1986

1.4. Identifikace skupiny

Společnost není součástí skupiny účetních jednotek z hlediska majetkové propojenosti. Společnost je personálně spřízněna ovládající osobou Zdeňkem Hlaváčkem se skupinou společností, jejichž ovládající osobou je společnost AUTO Hlaváček a.s., se sídlem Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc.

2. ÚČETNÍ METODY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni **31.12.2016** za **kalendářní rok 2016**.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v jednotlivém případě vyšší než **40 tis. Kč** u hmotného majetku, a **10 tis. Kč** u nehmotného majetku.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo v úhrnu za zdaňovací období u jednotlivého hmotného majetku částku **40 tis. Kč** a u jednotlivého nehmotného majetku částku **10 tis. Kč**, zvyšuje pořizovací cenu příslušného dlouhodobého majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku **lineární** metodou následujícím způsobem:

Druh majetku	Metoda odpisování	Počet let
Stavby	Lineární	30

Majetek pořízený formou finančního leasingu je odpisován u pronajímatele.

Způsob tvorby opravných položek

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k (poškozenému, nepoužívanému) dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá jeho reálnému stavu.



2.2. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby nad jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý, finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

Majetkové podíly představující účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí (podílem na vlastním kapitálu vlastněné společnosti). Ostatní majetkové podíly se oceňují pořizovací cenou sníženou o opravné položky.

2.3. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále (je-li relevantní) na základě analýzy prodejních cen, (je-li relevantní).

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky.

Způsob tvorby opravných položek

Na základě inventarizace jsou vytvářeny zákonné opravné položky k nepromlčeným pohledávkám po splatnosti za subjekty:

- a) u kterých započalo insolvenční řízení ve výši 100% hodnoty pohledávky,
- b) u kterých započalo vymáhání soudní cestou a jež jsou po splatnosti více než 18 měsíců ve výši 50% hodnoty pohledávky resp. 100% hodnoty pohledávky pokud jsou po splatnosti více než 36 měsíců.

2.4. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

2.5. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

2.6. Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

2.7. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a pasiva v cizích měnách přepočtena kurzem ČNB platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

2.8. Finanční leasing

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů. Navýšená první splátka finančního leasingu je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů.

2.9. Výnosy

Výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období s nímž věcně i časově souvisejí. Tržby z pronájmu nemovitých věcí účtují v okamžiku splnění dodávky, zpravidla k 1. kalendářnímu dni pro daný měsíc.

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Tržby z prodeje zboží jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy dojde k doručení zboží a převedení práv vztahujících se k tomuto zboží.

2.10. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.



2.11. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

Společnost v průběhu účetního období nezměnila účetní metodu.

2.12. Změny uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty a jejich obsahového vymezení oproti předcházejícímu účetnímu období

Společnost při sestavení této účetní závěrky postupovala v souladu s Českým účetním standardem č. 024 – srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016.



3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

Společnost nesloučila ve finančních výkazech individuální řádky.
Společnost se domnívá, že žádná jednotlivá položka výnosů a nákladů, není co do výše a povahy mimořádná svým objemem nebo původem.

3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (DNM)

Nemáme.

3.2. Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)Pořizovací cena

(údaje v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	23417	0	0	0	23417
Stavby	81379	0	0	0	81379
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	30136	0	0	0	30136
Ostatní DHM	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	705	65	0	0	770
Celkem 2016	135637	65	0	0	135702
Celkem 2015	122371	25826	12560	0	135637

Opravné položky a oprávky

(údaje v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	36896	2622	0	0	39518	0	39518
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	17077	2009	0	0	19086	0	19086
Ostatní DHM							
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2016	53973	4631	0	0	58604	0	58604
Celkem 2015	49393	4580	0	0	53973	0	53973



Majetek zatížený zástavním právem

Společnost nemá majetek zatížený zástavním právem.

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

Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než účetní hodnota

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.

3.3. Dlouhodobý finanční majetek

Nemáme.

3.4. Zásoby

Nemáme.

3.5. Dlouhodobé pohledávky

Nemáme

3.6. Krátkodobé pohledávky

Pohledávky po lhůtě splatnosti k 31.12.2016 činí 0 tis. Kč (k 31.12.2015 činily 0 tis. Kč).

3.7. Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek jsou peněžní prostředky v pokladně a v bance. Společnost s nimi nemá omezenou dispozici.

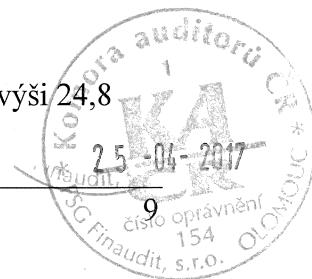
3.8. Časové rozlišení aktivní

V nákladech příštích období jsou náklady na pojištění členů orgánů společnosti pro případ odpovědnosti za škodu.

3.9. Vlastní kapitál

Ztráta společnosti za rok 2015 ve výši 236,41 tis. Kč byla na základě rozhodnutí valné hromady společnosti uhrazena z nerozděleného zisku minulých let.

Navrhované rozdělení zisku za rok 2016 ve výši 24,8 tis. – převod zisku ve výši 24,8 tis. Kč do nerozděleného zisku minulých let.



Jiný výsledek hospodaření minulých let je ztráta z titulu soudem zamítnuté žaloby proti bývalé předsedkyni dozorčí rady ve výši 35 tis. Kč. Soudem neuznaná pohledávka byla odepsána rozvahově.

3.10. Rezervy

Nemáme.

3.11. Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje k rozvahovému dni závazek vůči společnosti AUTO Hlaváček a.s. ve výši 500 000,- Kč (z toho 250 000,- 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 společnosti Hlaváček development a.s. Závazek bude uhrazen dle dohody mezi oběma firmami, do roku 2018. Roční splátka je stanovena na 250 000,- Kč.

3.12. Krátkodobé závazky

Závazky po lhůtě splatnosti k 31.12.2016 činí 0 tis. Kč (k 31.12.2015 činily 0 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté závazky - záruka ve výši 7 300 tis. Kč přijatá na základě dohody od společnosti AUTO Hlaváček a.s. na splnění závazků v souvislosti s realizací pozemku Olomouc – Holice.

3.13. Bankovní úvěry

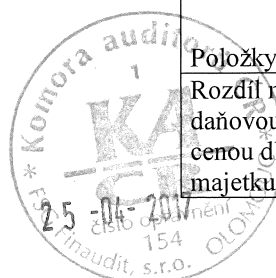
Nemáme.

3.14. Časové rozlišení pasivní

Nemáme.

3.15. Odložená daň z příjmů

	2016		2015	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Položky odložené daně				
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		12 339		12 623



Ostatní přechodné rozdíly (oceňovací rozdíl k majetku)		11 050		13 059
Celkem	0	23 389	0	25 682
Netto		4 444		4 880

3.16. Výnosy z běžné činnosti

	2016		2015	
	Domácí	Zahraničí	Domácí	Zahraničí
Tržby z pronájmu nemovitostí	5 168	0	5 008	0

3.17. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

V průběhu sledovaného účetního období společnost nezaměstnávala žádné zaměstnance.

Členům statutárních a dozorčích orgánů jsou vypláceny odměny na základě rozhodnutí valné hromady a na základě smluv o výkonu funkce. Odměny členů představenstva činily v roce 2016 84 tis. Kč, náklady na sociální a zdravotní pojištění 29,7 tis. Kč. Odměny členů dozorčí rady činily v roce 2016 84 tis. Kč, náklady na sociální a zdravotní pojištění 29,7 tis. Kč.

Poskytnutá peněžitá či jiná plnění řídicím a kontrolním orgánům (zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry) – nejsou.

3.18. Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní výnosy	2016	2015
Pojistná plnění od pojišťoven	0	58

Ostatní provozní náklady	2016	2015
Pojistné – nemovitosti, odpovědnost orgánů společnosti	59	62
Daně a poplatky – daň z nemovitostí	131	131
Jiné náklady	0	3
Celkem	190	196

3.19. Finanční výnosy a náklady

V ostatních finančních výnosech roku 2016 jsou náhrady nákladů soudního řízení společnosti ve výši 169 tis. Kč, přiznané soudem k úhradě žalované straně ve sporu s bývalou předsedkyní dozorčí rady.

V ostatních finančních nákladech jsou náklady na vedení bankovního účtu a bankovní poplatky.

3.20. Daň z příjmů

	2016	2015
Zisk před zdaněním	37	-285
Položky zvyšující základ daně	2 320	2 188
Položky snižující základ daně	0	0
Zdanitelný příjem	2 357	1 903
Odečet daňových ztrát	0	0
Ostatní odčitatelné položky – dary		
Základ daně (zaokrouhlený na tis. dolů)	2 357	1 903
Sazba daně z příjmu	19%	19%
Splatná daň	448	361
Rozdíl daně z příjmu z předchozích let (účet 428)	0	0
Splatná daň	448	361

3.21. Transakce a vztahy se spřízněnými subjekty

Společnost je personálně spřízněna ovládající osobou Zdeňkem Hlaváčkem se skupinou společností, jejichž ovládající osobou je společnost AUTO Hlaváček a.s., se sídlem Týnecká 669/5, 779 00 Olomouc.

Všechny transakce byly uskutečněny za běžných tržních podmínek.

Výnosy z transakcí se spřízněnými subjekty činily v roce 2016 5 165 tis. Kč (5 006 tis. Kč v roce 2015). Pohledávky z těchto transakcí k 31.12.2016 činily 175 tis. Kč (0 tis. Kč k 31.12. 2015).

Celkové nákupy od spřízněných subjektů činily v roce 2016 49 tis. Kč (901 tis. Kč v roce 2015).

Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2016

(údaje v tis. Kč)

Subjekt	Vztah ke společnosti	Krátkodobé z obchodního styku	Ostatní krátkodobé	Dlouhodobé	Zápůjčky	Ostatní	Celkem
AUTO Hlaváček a.s.	Personální vazba	44	250	250	0	7300	7844
Celkem		44	250	250	0	7300	7844

Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2015

(údaje v tis. Kč)

Subjekt	Vztah ke společnosti	Krátkodobé z obchodního styku	Ostatní krátkodobé	Dlouhodobé	Zápůjčky	Ostatní	Celkem
AUTO Hlaváček a.s.	Personální vazba	938	250	500	0	7300	8988
Celkem		938	250	500	0	7300	8988

3.22. Závazky neuvedené v rozvaze

Nemáme.

3.23. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne 13.3.2017



.....
Jméno a podpis člena statutárního orgánu
Ing. Richard Dvořák – předseda představenstva