

Hlaváček development a.s.

# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2017

## **I. ÚVOD**

## **II. VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2017**

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 2017 VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA**

## I. ÚVOD

Vážení,

jménem představenstva společnosti si Vám dovoluji předložit výroční zprávu společnosti Hlaváček development a.s. za hospodářský rok 2017.

Byl to rok, který byl bezesporu poznamenán jak očekávaným ukončením intervencí ČNB na kurz koruny tak i změnami na politické scéně. Ani jedna z těchto změn se nedotkla výrazně negativně našeho úzce zaměřeného předmětu podnikání a tak v obecné rovině můžeme říct, že i uplynulý rok 2017 naplnil zadání od akcionářů.

Profitabilní uplatnění pozemku Olomouc - Holice na výstavbu nového autosalonu nebo servisního střediska zůstává i nadále otevřenou záležitostí a se současným partnerem AUTO Hlaváček a.s. jsme se dohodli na prodloužení doby k hledání jeho smysluplného využití.

V Olomouci není moc takových dobrých lokalit, a proto jsme se rozhodli tento majetek i nadále držet a současně zachovat společnosti AUTO Hlaváček a.s. možnost tento pozemek odkoupit za předem dohodnutých podmínek ve smlouvě.

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

Přeji akcionářům, kolegyni i kolegům a všem našim obchodním partnerům dobrý rok 2018.

Ing. Richard Dvořák  
předseda představenstva



## II. VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2017

### 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 je oddíl B, vložka 3450.

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

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

### 2. Údaje o základním kapitálu a struktuře společnosti

Výše upsaného základního kapitálu činí 21.150.000,- Kč a tento byl zcela splacen.

Základní kapitál je rozvržen na 141 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě, ve jmenovité hodnotě 150 000,- Kč.





Společnost má dva akcionáře, Ing. Zdeňka Hlaváčka, bytem Dolany č.p. 627, Dolany, PSČ 783 16, vlastnického 71 kmenových akcií a Ing. Jana Tlačbabu, bytem Ve Smečkách 603/13, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00, vlastnického 70 kmenových akcií.

Za poslední tři předcházející období nedošlo ke změnám v základním kapitálu společnosti.

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

		2017	2016
Tržby z prodej výrobků a služeb	tis.Kč	5 250	5 168
Tržby za prodej zboží	tis.Kč	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění	tis.Kč	-95	25
Rentabilita tržeb	%	-0,018	0,005
Běžná likvidita	koef.	0,80	0,58
Dlouhodobý majetek	tis.Kč	72 467	77 098
Oběžná a ostatní aktiva	tis.Kč	2 102	4 696
Vlastní kapitál	tis.Kč	67 953	69 054
Cizí zdroje a ostatní pasiva	tis.Kč	6 616	12 740



### **4. Ostatní skutečnosti**

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly závažný dopad na účetní závěrku za rok 2017.

### **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 svoji činnost v prosinci 2007, kdy byl do společnosti vložen nemovitý majetek společnosti AUTO Hlaváček a.s. oddělením. Cílem společnosti je správa těchto nemovitostí, zajištění odpovídající kvality prostor k pronájmu za účelem provozování prodejně servisních středisek ve standardu požadovaném pro autorizovaný prodej vozů ŠKODA a KIA a autorizovaný servis značky ŠKODA, KIA, VW osobní a užitkové vozy, AUDI a BOSCH.

Jak již bylo sděleno v úvodním slově, nepodařilo se v roce 2017 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.

Trh v prodeji a servisu osobních aut se začíná v důsledku elektro-mobility a digitalizace měnit a není jednoduché dnes odhadnout, jaké budou požadavky na standardy prostor, ve kterých bude možné toto podnikání v následujících letech realizovat. To je bezesporu otázka pro budoucí investiční rozhodování a současně také o omezení rizika, které by mohlo vyplynout z radikální změny požadavků na provozní prostory, například z hlediska bezpečnosti servisování elektro-automobilů.

Nás ale v tomto a dalších nejbližších letech čekají spíš výdaje do oprav budov a s nimi pevně spojených zařízení, abychom udrželi obvyklý standard.

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.)

	2017	2016
Nehmotný IM	0	0
Pozemky	0	0
Budovy a stavby	0	0
Stroje a zařízení	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	0	0

Finanční investice (v tis.)

	2017	2016
Investice do akcií	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0



### III. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2017

Účetní závěrka včetně Zprávy auditora je uvedena v příloze k této Výroční zprávě.

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

V Olomouci, dne 23. 3. 2018





## **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 31.12.2017  
za ověřované období od 1.1.2017 do 31.12.2017

**DŮVĚRA 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 skupiny:	Ing. Barbora Císařová

### **2. Předmět a účel ověření**

#### **2.1 Účetní jednotka**

Předmět ověření:	Řádná účetní závěrka a výroční zpráva
za účetní období:	2017
provedena ke dni:	31.12.2017
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	místopředseda 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 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017, 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 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 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 nejvíce jako významné (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 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.

### **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 společnosti Hlaváček development a.s. 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 26. března 2018



  
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





**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

 ke dni  
31.12.2017  
(v celých tisících Kč)

**Hlaváček development a.s.**  
IČO 27821170

 Týnecká 669/5  
Olomouc  
77900

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	137 804	-63 235	74 569	81 794
A.	<b>POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>	002				
B.	<b>DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>	003	135 702	-63 235	72 467	77 098
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	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.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	014	135 702	-63 235	72 467	77 098
1.	Pozemky a stavby	015	104 796	-42 140	62 656	65 278
1.	Pozemky	016	23 417		23 417	23 417
2.	Stavby	017	81 379	-42 140	39 239	41 861
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018				
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	30 138	-21 095	9 041	11 050
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
1.	Pěstičské 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	770
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	770		770	770
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	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.	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	037	2 090	0	2 090	4 683
C. I.	<b>Zásoby</b>	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.	<b>Pohledávky</b>	046	2	0	2	177
C. II. 1.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	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.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	057	2	0	2	177
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058				175
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
4.	Pohledávky - ostatní	061	2		2	2
1.	Pohledávky za společnosti	062				
2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
3.	Stát - daňové pohledávky	064				
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
5.	Dohadné účty aktivní	066	2		2	2
6.	Jiné pohledávky	067				
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	068	0	0	0	0
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C. IV.	<b>Peněžní prostředky</b>	071	2 088	0	2 088	4 508
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	10		10	15
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	2 078		2 078	4 491
D.	<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV</b>	074	12	0	12	13
1.	Náklady příštích období	075	12		12	13
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3.	Příjmy příštích období	077				





**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

ke dni  
**31.12.2017**  
(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
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>078</b>	<b>74 569</b>	<b>81 794</b>
<b>A.</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>079</b>	<b>67 953</b>	<b>69 054</b>
<b>A. I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>080</b>	<b>21 150</b>	<b>21 150</b>
1.	Základní kapitál	081	21 150	21 150
2.	Vlastní podíly (-)	082		
3.	Změny základního kapitálu	083		
<b>A. II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>084</b>	<b>8 986</b>	<b>8 986</b>
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		
<b>A. III.</b>	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>092</b>	<b>8 230</b>	<b>5 223</b>
1.	Ostatní rezervní fondy	093	4 230	1 223
2.	Statutární a ostatní fondy	094	4 000	4 000
<b>A. IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>095</b>	<b>29 682</b>	<b>33 670</b>
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	29 682	33 705
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098		-35
<b>A. V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>099</b>	<b>-95</b>	<b>25</b>
<b>A. VI.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. + C.</b>	<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>101</b>	<b>6 616</b>	<b>12 740</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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		
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>107</b>	<b>6 616</b>	<b>12 740</b>
<b>C. I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>108</b>	<b>3 991</b>	<b>4 694</b>
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	3 991	4 444
9.	Závazky - ostatní	119		250
1.	Závazky ke společníkům	120		
2.	Dohadné účty pasivní	121		
3.	Jiné závazky	122		250
<b>C. II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>123</b>	<b>2 625</b>	<b>8 046</b>
1.	Vydané dluhopisy	124		
1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
2.	Ostatní dluhopisy	126		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	2 000	7 300
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	43	77
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7.	Závazky - podstatný vliv	132		
8.	Závazky - ostatní	133	582	669
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	316	403
6.	Dohadné účty pasivní	139		
7.	Jiné závazky	140	250	250
<b>D.</b>	<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výdaje příštích období	142		
2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne:	Jméno a podpis statutárního orgánu:	Sestavil:	Právní forma účetní jednotky:
23.03.2018	Ing. Richard Dvořák	Ing. Pavel Klaus	akciová společnost



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu (v druhovém členění)

za období končící k  
31.12.2017  
(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
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	5 250	5 168
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	303	314
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
2.	Spotřeba materiálu a energie	05		
3.	Služby	06	303	314
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady	09	230	228
1.	Mzdové náklady	10	168	168
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	62	60
1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	62	60
2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	4 631	4 631
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 631	4 631
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4 631	4 631
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	0	1
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23		1
F.	Ostatní provozní náklady	24	193	190
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3.	Daně a poplatky	27	136	131
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5.	Jiné provozní náklady	29	57	59
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-107	-194
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	0	69
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	0	169
K.	Ostatní finanční náklady	47	6	7
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-6	231
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-113	37
L.	Daň z příjmů	50	-18	12
1.	Daň z příjmů splatná	51	435	448
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-453	-436
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-95	25
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-95	25
*	Čistý obrát za účetní období	56	5 250	5 407

Sestaveno dne:

Jméno a podpis statutárního orgánu:

23.03.2018 Ing. Richard Dvořák

Sestavil:  
Ing. Pavel Klaus

Právní forma účetní jednotky:  
akciová společnost



**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK 2017**

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





## OBSAH

<b>1.</b>	<b>OBECNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>3</b>
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI .....	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ .....	3
1.3.	ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI .....	4
1.4.	IDENTIFIKACE SKUPINY .....	4
<b>2.</b>	<b>ÚČETNÍ METODY .....</b>	<b>5</b>
2.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK .....	5
2.2.	FINANČNÍ MAJETEK .....	6
2.3.	ZÁSoby .....	6
2.4.	ZÁVAZKY .....	7
2.5.	ÚVĚRY .....	7
2.6.	REZERVY .....	7
2.7.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU .....	7
2.8.	FINANČNÍ LEASING .....	7
2.9.	VÝNOSY .....	7
2.10.	POUŽITÍ ODHADŮ .....	7
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 .....	8
<b>3.</b>	<b>DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE .....</b>	<b>9</b>
3.1.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (DNM) .....	9
3.2.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (DHM) .....	9
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....	10
3.4.	ZÁSoby .....	10
3.5.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY .....	10
3.6.	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY .....	10
3.7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK .....	10
3.8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ .....	10
3.9.	VLASTNÍ KAPITÁL .....	11
3.10.	REZERVY .....	11
3.11.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....	11
3.12.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	11
3.13.	BANKOVNÍ ÚVĚRY .....	11
3.14.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ .....	11
3.15.	ODLOŽENÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	12
3.16.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI .....	12
3.17.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY .....	12
3.18.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	12
3.19.	FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY .....	13
3.20.	DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	13
3.21.	TRANSAKCE A VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI SUBJEKTY .....	13
3.22.	ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE .....	14
3.23.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	14





## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Založení a charakteristika společnosti

*Hlaváček development a.s.* (dále jen „společnost“) byla založena rozdělením akciové společnosti AUTO Hlaváček 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, Dolany 627, Dolany	50,35
Jan Tlačbaba, Ve Smečkách 603/13, Praha 1	49,65
<b>Celkem</b>	<b>100</b>

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

Byly provedeny tyto změny:

- zánik členství v představenstvu k 8.11.2017 – Petr Hlaváček (ročník 1958), vymazáno 23.1.2018
- zánik členství v představenstvu k 8.11.2017 – Miluše Pokorníková, vymazáno 23.1.2018
- vznik členství v představenstvu k 16.11.2017 – Miluše Pokorníková, zapsáno 23.1.2018
- vznik funkce místopředsedy představenstva k 16.11.2017 – Miluše Pokorníková, zapsáno 23.1.2018
- vznik členství v představenstvu k 16.11.2017 – Petr Hlaváček (ročník 1958), zapsáno 23.1.2018
- zánik členství v dozorčí radě k 8.11.2017 – Pavel Klaus, vymazáno 23.1.2018
- zánik členství v dozorčí radě k 19.6.2017 – Petr Hlaváček (ročník 1986), vymazáno 3.8.2017
- vznik členství v dozorčí radě k 16.11.2017 – Pavel Klaus, zapsáno 23.1.2018
- vznik členství v dozorčí radě k 19.6.2017 – Milan Suchodol, zapsáno 3.8.2017



**1.3. Členové statutárních a dozorčích orgánů společnosti**

<b>Funkce</b>	<b>Jméno</b>	<b>Datum narození</b>
Předseda představenstva	Richard Dvořák	17.6.1957
Místopředseda představenstva	Miluše Pokorníková	11.11.1963
Člen představenstva	Petr Hlaváček	27.6.1958
Předseda dozorčí rady	Radek Dvořák	7.3.1979
Člen dozorčí rady	Pavel Klaus	24.9.1978
Člen dozorčí rady	Milan Suchodol	26.7.1961

**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. v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, 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 **31.12.2017** za **kalendářní rok 2017**.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč), není-li 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 účetní 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

#### Způsob tvorby opravných položek

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (poškozenému, nepoužívanému), 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 ažia 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, ocenění cenné papíry pořizovací cenou, sniženo o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sniženo 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 sniženo 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 (je-li relevantní), dále na základě analýzy prodejních cen (je-li relevantní).

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

### Způsob tvorby opravných položek

Na základě inventarizace jsou vytvářeny 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 se 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 prodejem.

Tržby z prodeje zboží jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy dojde k 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.

#### 2.11. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

Společnost v průběhu účetního období nezměnila účetní metody.

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

Nedošlo ke změně vykazování.



**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

	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	770	0	0	0	770
<b>Celkem 2017</b>	<b>135702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135702</b>
<b>Celkem 2016</b>	<b>135637</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135702</b>

Opravné položky a oprávky

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	39518	2622	0	0	42140	0	42140
Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19086	2009	0	0	21095	0	21095
Ostatní DHM							
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DHM	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2017</b>	<b>58604</b>	<b>4631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63235</b>	<b>0</b>	<b>63235</b>
<b>Celkem 2016</b>	<b>53973</b>	<b>4631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58604</b>	<b>0</b>	<b>58604</b>



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 podle sousedních pozemků by mohla být až 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 31.12.2017 činí 0 tis. Kč (k 31.12.2016 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

Zisk společnosti za rok 2016 ve výši 24,8 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady společnosti společně s částí nerozděleného zisku minulých let ve výši 980,5 tis. Kč rozdělen mezi akcionáře ve formě hrubé dividendy.

Na základě valné hromady ze dne 4.3.2015 byl navýšen z nerozděleného zisku minulých období rezervní fond o sumu 3 007 tis. Kč tak, aby hodnota rezervního fondu odpovídala ustanovení stanov.

Jiný výsledek hospodaření minulých let - ztráta ve výši 35,3 tis. Kč byla uhrazena z nerozděleného zisku minulých let.

Navrhované vypořádání ztráty za rok 2017 ve výši 95,4 tis. – úhradou z nerozděleného zisku minulých let.

### 3.10. Rezervy

Nemáme.

### 3.11. Dlouhodobé závazky

Pouze ve formě odloženého daňového závazku. Podrobněji kapitola 3.15.

### 3.12. Krátkodobé závazky

Závazky po lhůtě splatnosti k 31.12.2017 činí 0 tis. Kč (k 31.12.2016 činily 0 tis. Kč).

Krátkodobé přijaté závazky - záruka ve výši 2000 tis. Kč přijatá na základě dohody od společnosti AUTO Hlaváček a.s. na splnění závazků v souvislosti s realizací pozemku Olomouc - Holice.

Jiné závazky – společnost eviduje závazek vůči společnosti AUTO Hlaváček a.s. ve výši 250 tis. Kč, který vznikl z titulu úhrad splátek jistiny a úroků z úvěru společnosti AUTO Hlaváček a.s. v období od 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 dle dlouhodobé dohody mezi oběma společnostmi uhrazen do konce roku 2018.

### 3.13. Bankovní úvěry

Nemáme.

### 3.14. Časové rozlišení pasivní

Nemáme.



**3.15. Odložená daň z příjmů**

	2017		2016	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		11 966		12 339
Ostatní přechodné rozdíly (oceňovací rozdíl k majetku)		9 041		11 050
Celkem základ	0	21 007	0	23 389
Netto daň (19%)		3 991		4 444

**3.16. Výnosy z běžné činnosti**

	2017		2016	
	Domácí	Zahraničí	Domácí	Zahraničí
Tržby z pronájmu nemovitostí	5 015	0	5 015	0
Ostatní služby - subdodávky	235	0	153	

**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 schválených smluv o výkonu funkce. Odměny členů představenstva činily v roce 2017 84 tis. Kč, náklady na sociální a zdravotní pojištění 30,8 tis. Kč. Odměny členů dozorčí rady činily v roce 2016 84 tis. Kč, náklady na sociální a zdravotní pojištění 30,7 tis. Kč.

Poskytnutá peněžitá či jiná plnění řídicím a kontrolním orgánům (zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry) – nejsou. Představenstvu a dozorčí radě je poskytováno pojištění odpovědnosti z titulu výkonu funkce, plnění je řádně zdaňováno.

**3.18. Ostatní provozní výnosy a náklady**

Ostatní provozní výnosy	2017	2016
Ostatní	0	1

Ostatní provozní náklady	2017	2016
Pojistné – nemovitosti, odpovědnost orgánů společnosti	57	59
Daně a poplatky – daň z nemovitostí	131	131
Jiné náklady	5	0
Celkem	193	190



**3.19. Finanční výnosy a náklady**

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

**3.20. Daň z příjmů**

	2017	2016
Zisk/ztráta před zdaněním	-113	37
Položky zvyšující základ daně	2 405	2 320
Položky snižující základ daně	0	0
Zdanitelný příjem	2 292	2 357
Odečet daňových ztrát	0	0
Ostatní odčitatelné položky – dary		
Základ daně (zaokrouhlený na tis. dolů)	2 292	2 357
Sazba daně z příjmu	19%	19%
Splatná daň	435	448
Rozdíl daně z příjmu z předchozích let (účet 428)	0	0
Splatná daň	435	448

**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 2017 5 248 tis. Kč (5 165 tis. Kč v roce 2016). Pohledávky z těchto transakcí k 31.12.2017 činily 0 tis. Kč (175 tis. Kč k 31.12. 2016).

Celkové nákupy od spřízněných subjektů činily v roce 2017 celkem 36 tis. Kč (49 tis. Kč v roce 2016).

**Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2017**

Subjekt	Vztah ke společnosti	Krátkodobé z obchodního styku	Ostatní krátkodobé	Dlouhodobé	Zápůjčky	Ostatní	Celkem
AUTO Hlaváček a.s.	Personální vazba	44	250	0	0	2000	2294
<b>Celkem</b>		<b>44</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>2294</b>



Závazky vůči spřízněným subjektům k 31.12.2016

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
<b>Celkem</b>		<b>44</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>7300</b>	<b>7844</b>

**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 23.3.2018

Sestavil Ing. Pavel Klaus

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



**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 2017. Veškeré majetkové účasti (obchodní podíly) specifikované v oddíle I. této zprávy a jim odpovídající ovládací vliv trvaly a působily ke konci účetního období roku 2017.

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

**1. Struktura vztahů**

**a) Ovládající osoba:**

Ing. Zdeněk Hlaváček, bytem Dolany 627, Dolany, PSČ 783 16, 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 Akcionář: Ing. Zdeněk Hlaváček (50,35 % obchodní podíl na základním kapitálu)

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



## **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 ovládání**

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.

Ovládání 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 2017 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

## **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 v roce 2017 žádná újma, viz skutečnosti uvedené v předchozích bodech.

## **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 osobami uvedenými v odst. III 1) nevyplynou 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 jednal 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 její ovládající osobou v rozhodném období.

V Olomouci dne 23. 3. 2018



Ing. Richard Dvořák  
předseda představenstva

