



Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Na Drahách 97
252 41 Dolní Břežany

tel.: 602 271 455
e-mail:
zouharovajar@volny.cz

AUDITORSKÁ ZPRÁVA

pro akcionáře účetní jednotky

VILA MAGNOLIA, A.S.

Slavičkova 145/19, Praha 6

Z AUDITU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ROKU

2013

OBSAH

1	ZPRÁVA AUDITORA	3
2	INFORMACE KE ZPRÁVĚ:	
	2. 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE	4
	2. 2. INFORMACE O AUDITOROVI	5
	2. 3. INFORMACE O AUDITOVANÉ SPOLEČNOSTI.....	6
3	PŘÍLOHY:	
	3. 1. ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU	
	3. 2. VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT V PLNÉM ROZSAHU	
	3. 3. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	
	3. 4. PROHLÁŠENÍ VEDENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY K AUDITU	

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům účetní jednotky VILA MAGNOLIA, a.s.

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti VILA MAGNOLIA, a.s., Slavíčková 145/19, Praha 6, k 31. prosinci 2013. Mojí úlohou je vyjádřit na základě auditu výrok o této účetní závěrce.

Audit jsem provedla v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a změně některých zákonů a auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky. Tyto směrnice požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení správnosti a vhodnosti použitých účetních zásad a zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky. Jsem přesvědčena, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku.

Podle mého názoru, účetní závěrka ve všech významných ohledech věrně zobrazuje stav a pohyb majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv společnosti VILA MAGNOLIA, a.s., Slavíčková 145/19, Praha 6 k 31. 12. 2013 a výsledek hospodaření za období 2013 v souladu s platnými zákony a účetními předpisy (se zákony a předpisy platnými v České republice).



Jarmila Zouharová
Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.
č. oprávnění 1387
Na Drahách 97, Dolní Břežany

V Dolních Břežanech dne 2. 6. 2014

INFORMACE KE ZPRÁVĚ

VŠEOBECNÉ INFORMACE

Nezávislý audit účetní závěrky byl proveden na základě písemné smlouvy o poskytování auditorských služeb. Prověrka byla prováděna auditorem Ing. Jarmilou Zouharovou, Ph.D.

Cílem auditu bylo získat přesvědčení, že:

- a) řádná účetní závěrka k 31. 12. 2013 neobsahuje nepřesnosti významného charakteru
- b) řádná účetní závěrka ve všech významných ohledech věrně zobrazuje stav a pohyb majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv a výsledek hospodaření účetní jednotky v souladu s popsányými účetními předpisy
- c) v průběhu auditu účetní závěrky nebyly zjištěny nedostatky, svědčící o tom, že účetnictví účetní jednotky není vedeno ve všech významných ohledech správně, úplně, průkazně, srozumitelně, přehledně a způsobem zaručujícím trvalost účetních záznamů
- d) všechny významné skutečnosti byly odpovídajícím způsobem zveřejněny v příloze tvořící součást účetní závěrky, přitom byly posouzeny změny účetních zásad a jejich použití

Datum a místo vyhotovení zprávy: 2. 6. 2014, Dolní Břežany

Počet výtisků: 3

Rozdělovník: 2x VILA MAGNOLIA, a.s.

1x Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

INFORMACE O AUDITOROVI

Jméno a příjmení: Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.
Číslo oprávnění: 1387
Sídlo: Na Drahách 97, Dolní Břežany
Telefon: 602 271 455
IČ/DIČ: 492 53 140/CZ675 218 1623
E-mail: zouharovajar@volny.cz

INFORMACE O AUDITOVANÉ SPOLEČNOSTI

Název auditované společnosti: VILA MAGNOLIA, a.s.

Sídlo: Slavíčková 145/19, Praha 6, 160 00

IČO: 276 17 246

Společnost VILA MAGNOLIA, a.s. byla založena dle Obchodního zákoníku 513/91 Sb. ve znění dalších předpisů v roce 2006.

Předmět podnikání je dle výpisu z obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl B, číslo vložky 11232:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Zapsaný základní kapitál společnosti je 2.000.000,- Kč.

Statutárním orgánem společnosti jsou dle výpisu z obchodního rejstříku:

Neville George Parry, předseda představenstva

Beáta Iwona Parry, místopředseda představenstva

Ing. Dita Burdová, člen představenstva


VILA MAGNOLIA, a.s.


Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2013
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Vila Magnolia, a.s.

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

Slavičkova 145/19
Praha 6
160 00

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2013		27617246

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	89 265	-11 969	77 296	76 006
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	88 908	-11 969	76 939	75 552
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.8.	4				
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	5				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6				
3.	Software	7				
4.	Ocenitelná práva	8				
5.	Goodwill	9				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.9.	13	88 743	-11 969	76 774	75 397
B. II. 1.	Pozemky	14	11 861		11 861	11 861
2.	Stavby	15	72 422	-11 969	60 453	62 915
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16				
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	17				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	4 460		4 460	621
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21				
9.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	22				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	23	165		165	155
B. III. 1.	Podíly – ovládaná osoba	24				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26				
4.	Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	165		165	155
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				





značení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	31	357		357	446
C. I.	Zásoby Součet I.1. až I.6.	32				
C. I. 1.	Materiál	33				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34				
3.	Výrobky	35				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36				
5.	Zboží	37				
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky Součet II.1. až II.8.	39	209		209	42
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	197		197	29
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	41				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	43				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	12		12	13
6.	Dohadné účty aktivní	45				
7.	Jiné pohledávky	46				
8.	Odložená daňová pohledávka	47				
C. III.	Krátkodobé pohledávky Součet III.1. až III.9.	48				
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49				
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	50				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	51				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	52				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53				
6.	Stát - daňové pohledávky	54				
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55				
8.	Dohadné účty aktivní	56				
9.	Jiné pohledávky	57				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek Součet IV.1. až IV.4.	58	148		148	404
C. IV. 1.	Peníze	59	4		4	
2.	Účty v bankách	60	144		144	404
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	62				
D. I.	Časové rozlišení Součet I.1. až I.3.	63				8
D. I. 1.	Náklady příštích období	64				8
2.	Komplexní náklady příštích období	65				
3.	Příjmy příštích období	66				



značení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A až C	67	77 296	76 006
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	68	-8 825	-7 400
A. I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	69	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál		70	2 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		71		
3.	Změny základního kapitálu		72		
A. II.	Kapitálové fondy	Součet II.1. až II.6.	73		
A. II. 1.	Emisní ážio		74		
2.	Ostatní kapitálové fondy		75		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		76		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností		77		
5.	Rozdíly z přeměn společností		121		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností		122		
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78		
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond		79		
2.	Statutární a ostatní fondy		80		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.3.	81	-9 400	-7 990
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		82		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let		83	-9 400	-7 990
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let		123		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/		84	-1 425	-1 410
B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	86 121	83 406
B. I.	Rezervy	Součet I.1. až I.4.	86		
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních předpisů		87		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		88		
3.	Rezerva na daň z příjmů		89		
4.	Ostatní rezervy		90		
B. II.	Dlouhodobé závazky	Součet II.1. až II.10.	91	85 986	83 272
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92	2 334	675
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		93	83 652	82 597
3.	Závazky - podstatný vliv		94		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		95		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96		



značení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
6.	Vydané dluhopisy		97		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě		98		
8.	Dohadné účty pasivní		99		
9.	Jiné závazky		100		
10.	Odložený daňový závazek		101		
B. III.	Krátkodobé závazky	Součet III.1. až III.11.	102	135	134
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů		103		
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		104		
3.	Závazky - podstatný vliv		105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		106		
5.	Závazky k zaměstnancům		107		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		108		
7.	Stát - daňové závazky a dotace		109		
8.	Krátkodobé přijaté zálohy		110	135	134
9.	Vydané dluhopisy		111		
10.	Dohadné účty pasivní		112		
11.	Jiné závazky		113		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	Součet IV.1. až IV.3.	114		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé		115		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry		116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci		117		
C. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.2.	118		
C. I. 1.	Výdaje příštích období		119		
2.	Výnosy příštích období		120		

Sestaveno dne: 29.05.2014		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky		Pozn.: 	
Předmět podnikání pronájem nemovitostí			

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2013**

(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2013		27617246

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Vila Magnolia, a.s.

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

Slavíčková 145/19

Praha 6

160 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže I. - A.	3		
II.	Výkony Součet II.1. až II.3.	4	1 320	1 320
II. 1.	Tržby za prodej výrobků a služeb	5	1 320	1 320
2.	Změna stavu zásob vlastní výroby	6		
3.	Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba Součet B.1. až B.2.	8	232	209
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9		38
2.	Služby	10	232	171
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	1 088	1 111
C.	Osobní náklady Součet C.1. až C.4.	12		
C. 1.	Mzdové náklady	13		
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	3	3
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2 462	2 462
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Součet III.1. až III.2.	19		
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Součet F.1. až F.2.	22		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		
H.	Ostatní provozní náklady	27	16	23
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření rozdíl výnosů a nákladů římská I. až písmeno I.	30	-1 393	1 377



učení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	Součet VII.1. až VII.3.		
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	3	3
N.	Nákladové úroky	43	52	24
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	25	1
	Ostatní finanční náklady	45	8	13
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů římská VI. až písmeno P. Součet Q.1. až Q.2.	-32	-33
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49		
Q. 1.	-splatná	50		
2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-1 425	-1 410
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	Součet S.1. až S.2.		
S. 1.	-splatná	56		
2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	XIII. - R. - S.		
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	-1 425	-1 410
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	-1 425	-1 410

Sestaveno dne: 06.05.2014	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.: 