



Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2013

Účetní závěrka sestavena dne: 30.dubna 2014	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:  Neville Parry Předseda představenstva	Hlavní účetní:  Ing. Dita Burdová
---	--	--



Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

OBSAH

1. OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1 CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY	3
2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH	4
2.1 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4-6
2.2 ÚČETNÍ METODY, ÚČETNÍ ZÁSADY A ZPUSOBY OCEŇOVÁNÍ.....	4-6
3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	7
3.1 DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	7
3.1.1. <i>Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)</i>	7
3.1.2. <i>Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)</i>	8
3.2 KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK (V TIS. KČ).....	9
3.3 ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	9
3.4 SOUHRNNÁ VÝŠE MAJETKU NEUVEDENÉHO V ROZVAZE.....	9
3.5 VLASTNÍ KAPITÁL	10
3.6 REZERVY	10
3.7 ZÁVAZKY	10
3.7.1. <i>Krátkodobé závazky</i>	10
3.7.2. <i>Dlouhodobé závazky</i>	11
3.8 BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	11
3.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
3.9.1. <i>Splatná daň z příjmů</i>	11
3.9.2. <i>Odložená daň z příjmů</i>	11
3.10 LEASING.....	11
3.11 ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY	11
3.12 PRŮMĚRNÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ A OSOBNÍ NÁKLADY (V TIS. KČ).....	12
3.13 POSKYTNUTÉ PŮČKY, ÚVĚRY ČI OSTATNÍ PLNĚNÍ	12
3.14 VÝDAJE NA VÝZKUM A VÝVOJ	13
3.15 VÝZNAMNÉ POLOŽKY MIMOŘÁDNÝCH NÁKLADŮ A VÝNOSŮ	13
3.16 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	13
3.17 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI NEVYKÁZANÉ V ÚČETNICTVÍ SPOLEČNOSTI.....	13
3.18 VZTAHY S PROPOJENÝMI OSOBAMI.....	13



Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1 Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika společnosti

Společnost Vila Magnolia a.s.(dále jen „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 11232 dne 6. listopadu 2006.

Identifikační číslo: 276 17 146

Právní forma podnikání: akciová společnost

Předmět podnikání:

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

Údaje o vlastnících s podílem 20 a více %.

Základní kapitál společnosti ve výši 2 000 000,- Kč je tvořen 20 ks akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč a je plně splacen.

Představenstvo Společnosti zapsané v obchodním rejstříku k 31. prosinci 2013

<i>Jméno</i>	<i>Funkce</i>
Neville Parry	předseda představenstva
Beáta Parry	místopředsedkyně představenstva
Dita Burdová	členka představenstva

Dozorčí rada Společnosti zapsaná v obchodním rejstříku k 31. prosinci 2013

<i>Jméno</i>	<i>Funkce</i>
Henry Francis Kolowrat	předseda dozorčí rady
Keith Alan Dilworth	člen dozorčí rady
Timothy John Duffill	člen dozorčí rady



Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

2.1 Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.
Účetní závěrka je sestavena v historických cenách.

2.2 Účetní metody, účetní zásady a způsoby oceňování

a) *Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek*

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je odepisován metodou zrychlených a rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané životnosti. Společnost uplatňuje roční odpisové sazby, které jsou totožné se sazbami odpočitatelnými pro daňové účely.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Budovy	30 let
--------	--------

Nehmotný (hmotný) majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 60 tis. Kč (40 tis. Kč) za položku, je považován za dlouhodobý nehmotný (hmotný) majetek a je odepisován na základě jeho předpokládané doby životnosti. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek v pořizovací ceně nad 2 tis. Kč a s dobou použitelnosti delší než 1 rok je vykazován v rozvaze v ostatním dlouhodobém majetku.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů.
Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno.

b) *Zásoby*

V roce 2013 Společnost neúčtovala o zásobách.



Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ (pokračování)

2.2 Účetní metody, účetní zásady a způsoby oceňování (pokračování)

c) Pohledávky a půjčky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. V roce 2013 nebyla vytvořena opravná položka k pohledávkám.

d) Přepočty cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kursem platným v den transakce.

Všechna peněžní aktiva a pasiva vedená v cizích měnách byla přepočtena devizovým kursem zveřejněným Českou národní bankou k datu účetní závěrky. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv a pasiv jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

e) Výnosy

Tržby jsou zaúčtovány k datu uskutečnění transakce a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

f) Leasing

V roce 2013 Společnost neúčtovala o leasingu.

g) Rezervy

Společnost tvoří rezervy, pokud má současný závazek a je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku. V roce 2013 Společnost nevytvářela žádné rezervy.



Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ (pokračování)

2.2 Účetní metody, účetní zásady a způsoby oceňování (pokračování)

h) Úrokové náklady

Náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

i) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že by tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1 Dlouhodobý majetek

3.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

K 31.prosinci 2013 společnost neevidovala žádný nehmotný majetek.



Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

3.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

	1. 1. 2013	Přírůstky	Úbytky	31.12. 2013
Pořizovací cena				
Pozemky	11 861	0	0	11 861
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	--	--	--	--
Budovy	72 422	-	--	72 422
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<u>621</u>	<u>3 839</u>		<u>4 460</u>
Celkem	84 904	3 839		88 743
Oprávký				
Budovy	9 507	2 462	--	11 969
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí			--	
Jiný dlouhodobý majetek	--	--	--	--
Celkem	9 507	2 462	--	11 969
Opravná položka				
Budovy	--	--	--	--
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	--	--	--	--
Jiný dlouhodobý majetek	--	--	--	--
Celkem	--	--	--	--
Zůstatková hodnota	75 397			76 774



Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

3.2 Krátkodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Hotovost a peněžní ekvivalenty uvedené v přehledu o peněžních tocích jsou analyzovány takto:

	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Účty v bankách	144	404
Depozitní účet	0	0
Pokladna	4	0
Celkem	148	404

Devizové prostředky byly k rozvahovému dni přepočteny kurzem vyhlášeným ČNB.

3.3 Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období zahrnují především položky nákladů, u nichž je čerpání rozloženo do delšího časového období (zejména náklady na pojistné, apod.). Náklady jsou rozpouštěny do období, se kterým věcně souvisí.

3.4 Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze

K datu sestavení účetní závěrky společnost neevidovala majetek, který není uveden v rozvaze.



Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

3.5 Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2 000 tis. Kč.

Společnost k 31.prosinci 2013 neeviduje zákonný rezervní fond.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Celkem
Zůstatek k 1.1.2012	2 000	--	-7 990	-5 990
Příděly fondům	--	--	--	--
Ztráta za rok 2012	--	--	-1 410	-1 410
Zůstatek 31.12.2012	2 000	--	-9 400	-7 400
Příděly fondům	--	--	--	--
Ztráta za účetní období 2013	--	--	-1 425	-1 425
Zůstatek k 31.12.2013	2 000	--	-10 825	-8 825

Rozhodnutím valné hromady ze dne 22.června 2013 byla schválena účetní závěrka společnosti za rok 2012 a bylo rozhodnuto, že se ztráta roku 2012 ve výši 1.409.838,49 CZK bude převedena na účet uhrazena neuhrazená ztráta.

3.6 Rezervy

Společnost k 31.prosinci 2013 nevytvářela žádné rezervy..

3.7 Závazky

3.8.1. Krátkodobé závazky

Krátkodobé obchodní závazky k 31. prosinci 2013 činily 1 054 tis. Kč (2012: 195 tis. Kč).
Závazky z titulu krátkodobé půjčky vůči společnosti Pagodama s.r.o. činí 1 280 tis.Kč.
Společnost dále přijala zálohu od společnosti Procanpol d.o.o. ve výši 134 tis.Kč.



Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

3.8 Závazky (pokračování)

3.8.2. Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje k 31. prosinci 2013 dlouhodobé závazky ve výši 83 652 tis. Kč z titulu dlouhodobých přijatých půjček od akcionářů.

Dlouhodobé půjčky od akcionářů:

Věřitel	31.12.2013	31.12.2012
Akcionáři společnosti	83 652	82 597
Celkem	83 652	82 597

3.8 Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2013 žádnou bankovní půjčku.

3.9 Daň z příjmů

3.10.1. Splatná daň z příjmů

Společnost nevytvořila v roce 2013 žádnou rezervu na daň z příjmů.

3.10.2. Odložená daň z příjmů

Společnost v roce 2013 neúčtovala o odložené daňové pohledávce, neboť nebyly zjištěny rozdíly způsobené rozdílným účetním a daňovým pohledem na položky zachycené v účetnictví.

3.10 LEASING

Společnost v roce 2013 neúčtovala o finančním ani operativním leasingu.

3.11 Závazky nevykázané v rozvaze, poskytnuté záruky

V roce 2012 neměla společnost žádné závazky nevykázané v rozvaze.



Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

3.12 Průměrný počet zaměstnanců a osobní náklady (v tis. Kč)

Společnost v roce 2013 nezaměstnávala žádného zaměstnance.

Společnost v účetním období končícím 31. prosince 2013 nevyplácela žádné odměny členům statutárních orgánů z titulu činnosti v těchto orgánech.

3.13 Poskytnuté půjčky, úvěry či ostatní plnění členům statutárních orgánů

V účetním období končícím 31. prosince 2013 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky ani zálohy.

Kromě výše uvedeného nebylo v průběhu účetního období končícího k 31. prosince 2013 akcionářům ani členům statutárních orgánů poskytnuto žádné další plnění ani v peněžní ani v naturální formě.



Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky (samostatná)

Účetní období k 31. prosinci 2013
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

3.14 Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj v účetním období končícím 31. prosince 2013 společnost nevynaložila žádné finanční prostředky .

3.15 Významné položky mimořádných nákladů a výnosů

Společnost v období končícím 31. prosince 2013 nevykazovala žádné mimořádné náklady ani výnosy.

3.16 Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

V listopadu 2012 obdržela společnost Stavební povolení pro II.fázi rekonstrukce budovy v ulici Slavičkova 19, Praha 6. Stavební práce byly zahájeny v březnu 2013. Kolaudace II.fáze doposud neproběhla.

3.17 Významné události nevykázané v účetnictví společnosti

Společnost neeviduje žádné události, které by nebyly vykázané v účetnictví společnosti.

3.18 Vztahy s propojenými osobami

Společnosti byly od sesterské společnosti Pagodama s.r.o. vyúčtovány úroky z přijaté půjčky v CZK, úrok ve výši 5%.

Společnost poskytla v roce 2011 propojené společnosti Axentia Financial Consultants Limited půjčku v EUR, ke které v roce 2013 účtovala úroky ve výši 2%.

Společnost pronajímala v roce 2013 budovu na adrese Slavičkova 19, Praha 6, svému akcionáři. Výše nájemného byla stanovena znalcem.



Prohlášení vedení účetní jednotky k auditu

Tento dopis obsahující prohlášení je poskytnut v souvislosti s auditem účetní závěrky společnosti VILA MAGNOLIA a.s. se sídlem Slavičkova 145/19, Praha 6, PSČ 160 00, IČ 276 17 246, za rok končící dne 31. prosince 2013 pro Ing. Jarmilu Zouharovou, Ph.D., auditora. Dopis je poskytnut za účelem vyjádření výroku o tom, zda účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech vede k věrnému zobrazení v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví.

Dle našich nejlepších znalostí a vědomí, po příslušných dotazováních, která považujeme za nezbytná, abychom byli vhodně informováni:

1. Uznáváme svou odpovědnost za účetní závěrku v souladu se zákonem 563/1991 Sb. o účetnictví, včetně zveřejňovaných informací, které jsou právními předpisy požadovány.
2. Nedošlo k nesprávnostem vzniklým z viny vedení nebo zaměstnanců, které by mohly mít významný vliv na účetní závěrku.
3. Poskytli jsme vám přístup ke všem účetním a dalším písemnostem a ke všem zápisům z valných hromad a porad vedení společností.
4. Společnost vyhověla všem smlouvám, jejichž nesplnění by mohlo mít významný vliv na účetní závěrku.
5. Zjistili a předložili jsme veškeré informace o pohledávkách po lhůtě splatnosti.
6. Společnost vlastní všechna vykázaná aktiva a neexistují žádná zástavní práva na aktiva společnosti neuvedená v příloze.
7. Zaznamenali jsme a vykážali všechny závazky, jak skutečné, tak potenciální a v příloze uvedli záruky, které jsme poskytli třetím stranám.
8. Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný vliv na hodnocení finanční situace společnosti a které by nebyly uvedeny v příloze k účetní závěrce.
9. Významné předpoklady použité při stanovování účetních odhadů, včetně ocenění reálnou hodnotou, jsou přiměřené.
10. Poskytli jsme vám veškeré informace ve vztahu k podvodu nebo podezření na podvod, které jsou nám známy a které mají dopad na účetní jednotku a týkají se vedení, zaměstnanců, kteří mají významnou roli ve vnitřní kontrole nebo ostatních, pokud by podvod mohl mít významný (materiální) dopad na účetní závěrku.

11. Sdělili jsme vám veškeré známé případy nesouladu nebo podezření na nesoulad s právními předpisy, jejichž dopady by měly být zváženy při sestavování účetní závěrky.
12. Sdělili jsme vám identitu spřízněných stran a veškeré vztahy a transakce se spřízněnými stranami, kterých jsme si vědomi.

V dne 2014

.....
vedení společnosti