



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

# 2014

## **OBSAH**

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

## 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 2014. 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. 2014 a výsledek hospodaření za období 2014 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 22. 6. 2015

## INFORMACE KE ZPRÁVĚ

### VŠEOBECNÉ INFORMACE

Nezávislý audit účetní závěrky byl proveden na základě písemné smlouvy o poskytování auditorských služeb ze dne ..... 2015. Prověrka byla prováděna auditorem Ing. Jarmilou Zouharovou, Ph.D.

Cílem auditu bylo získat přesvědčení, že:

- a) řádná účetní závěrka k 31. 12. 2014 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: 22. 6. 2015, 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: Slavičkova 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 31.12.2014**  
( 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
2014		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	89 412	-14 432	74 980	77 296
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	88 948	-14 432	74 516	76 939
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	88 783	-14 432	74 351	76 774
B. II. 1.	Pozemky	14	11 861		11 861	11 861
2.	Stavby	15	72 422	-14 432	57 990	60 453
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	16				
4.	Pěstičské celky trvalých porostů	17				
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	4 500		4 500	4 460
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	165
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.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	27				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	165		165	165
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				



Označení a	AKTIVA b	čís. řad. 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	464		464	357
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	133		133	209
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	120		120	197
2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	41				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42				
4.	Pohledávky za společníky	43				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	13		13	12
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	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	331		331	148
C. IV. 1.	Peníze	59	4		4	4
2.	Účty v bankách	60	327		327	144
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	62				
D. I.	Časové rozlišení Součet I.1. až I.3.	63				
D. I. 1.	Náklady příštích období	64				
2.	Komplexní náklady příštích období	65				
3.	Příjmy příštích období	66				





Označení	PASIVA		čís. řad.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A až C	67	74 980	77 296
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.V.	68	-10 180	-8 825
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.	Ážio		74		
2.	Ostatní kapitálové fondy		75		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazku		76		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací		77		
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací		121		
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		122		
A. III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	78		
A. III. 1.	Rezervní fond		79		
2.	Statutární a ostatní fondy		80		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.3.	81	-10 825	-9 400
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		82		
2.	Neuhrazená ztráta minulých let		83	-10 825	-9 400
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let		123		
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/		84	-1 355	-1 425
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/		124		
B.	Cizí zdroje	Součet B.I. až B.IV.	85	85 160	86 121
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 příjmu		89		
4.	Ostatní rezervy		90		
B. II.	Dlouhodobé závazky	Součet II.1. až II.10.	91	85 026	85 986
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		92	1 570	2 334
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		93	83 456	83 652
3.	Závazky - podstatný vliv		94		
4.	Závazky ke společníkům		95		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy		96		



Označení	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.	134	135
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů			
2.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba			
3.	Závazky – podstatný vliv			
4.	Závazky ke společníkům			
5.	Závazky k zaměstnancům			
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění			
7.	Stát - daňové závazky a dotace			
8.	Krátkodobé přijaté zálohy		134	135
9.	Vydané dluhopisy			
10.	Dohadné účty pasivní			
11.	Jiné závazky			
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	Součet IV.1. až IV.3.		
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé			
2.	Krátkodobé bankovní úvěry			
3.	Krátkodobé finanční výpomoci			
C. I.	Časové rozlišení	Součet I.1. až I.2.		
C. I. 1.	Výdaje příštích období			
2.	Výnosy příštích období			

**Vila Magnolia a.s.**

Slavičkova 145/19, Praha 6

DIČ: CZ27617246

Sestaveno dne: 07.06.2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitosti	Pozn.:	



Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2014**

( v celých tisících Kč )

Rok	Měsíc	IČ
2014		27617246

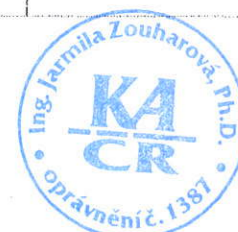
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Vila Magnolia, a.s.

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

Slavičkova 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	131	232
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	8	
2.	Služby	10	123	232
+	Přidaná hodnota I. - A. + II. - B.	11	1 189	1 088
C.	Osobní náklady Součet C.1. až C.4.	12		
C. 1.	Mzdové náklady	13		
2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	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	2 463	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	10	16
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření rozdíl výnosů a nákladů římská I. až písmeno I.	30	-1 287	-1 393



Označení 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.	33	
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	4
N.	Nákladové úroky		43	64
XI.	Ostatní finanční výnosy		44	25
O.	Ostatní finanční náklady		45	8
XII.	Převod finančních výnosů		46	
P.	Převod finančních nákladů		47	
*	Finanční výsledek hospodaření	Rozdíl výnosů a nákladů řádků VI. až písmeno P.	48	-68
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	Součet Q.1. až Q.2.	49	
Q. 1.	-splatná		50	
2.	-odložená		51	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost		52	-1 355
XIII.	Mimořádné výnosy		53	-1 425
R.	Mimořádné náklady		54	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	Součet S.1. až S.2.	55	
S. 1.	-splatná		56	
2.	-odložená		57	
*	Mimořádný výsledek hospodaření	XIII. - R. - S.	58	
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		59	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.	60	-1 355
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	provozní výsl. hosp. + finanční výsl. hosp. + XIII. - R.	61	-1 425

**Vila Magnolia a.s.**  
 Slavičková 145/19, Praha 6  
 DIČ: CZ27617246

Sestaveno dne: 07.06.2015		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.:	