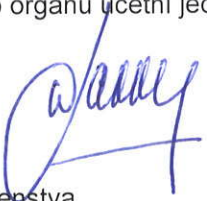



**Vila Magnolia a.s.**  
**Příloha účetní závěrky (samostatná)**

Účetní období k 31. prosinci 2014  
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

---

**Vila Magnolia a.s.**  
**Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2014**

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



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

Účetní období k 31. prosinci 2014  
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

---

**OBSAH**

<b>1. OBECNÉ ÚDAJE</b> .....	<b>3</b>
1.1 CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY .....	3
<b>2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH</b> .....	<b>4</b>
2.1 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	4-6
2.2 ÚČETNÍ METODY, ÚČETNÍ ZÁSADY A ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ.....	4-6
<b>3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....</b>	<b>7</b>
3.1 DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	7
3.1.1 Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) .....	7
3.1.2 Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč) .....	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 Krátkodobé závazky .....	10
3.7.2 Dlouhodobé závazky .....	11
3.8 BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI .....	11
3.9 DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	11
3.9.1 Splatná daň z příjmů .....	11
3.9.2 Odložená daň z příjmů .....	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 PŮJČKY, 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 2014  
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 2014*

---

<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 2014*

---

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



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

Účetní období k 31. prosinci 2014  
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 2014 Společnost neúčtovala o zásobách.

Účetní období k 31. prosinci 2014  
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 2014 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 2014 Společnost nevytvářela žádné rezervy.

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

Účetní období k 31. prosinci 2014  
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 2014  
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 2014 společnost neevidovala žádný nehmotný majetek.



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

Účetní období k 31. prosinci 2014  
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

**3.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)**

	1. 1. 2014	Přírůstky	Úbytky	31.12. 2014
<b>Pořizovací cena</b>				
Pozemky	11 861	0	0	11 861
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	--	--	--	--
Budovy	72 422	-	--	72 422
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<u>4 460</u>	<u>40</u>		<u>4 500</u>
<b>Celkem</b>	<b>88 743</b>	<b>40</b>		<b>88 783</b>
<b>Oprávký</b>				
Budovy	11 969	2 463	--	14 432
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí			--	
Jiný dlouhodobý majetek	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	<b>11 969</b>	<b>2 463</b>	<b>--</b>	<b>14 432</b>
<b>Opravná položka</b>				
Budovy	--	--	--	--
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	--	--	--	--
Jiný dlouhodobý majetek	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>76 774</b>			<b>74 351</b>





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

Účetní období k 31. prosinci 2014  
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 2014	31. prosince 2013
Účty v bankách	327	144
Depozitní účet	0	0
Pokladna	4	4
<b>Celkem</b>	<b>331</b>	<b>148</b>

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 2014  
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 2014 neviduje zákonný rezervní fond.

#### Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Celkem
Zůstatek k 1.1.2013	2 000	--	-9 400	-7 400
Přiděly fondům	--	--	--	--
Ztráta za rok 2013	--	--	--1 425	-1 425
Zůstatek 31.12.2013	2 000	--	-10 825	-8 825
Přiděly fondům	--	--	--	--
Ztráta za účetní období 2014	--	--	-1 355	-1 355
<b>Zůstatek k 31.12.2014</b>	<b>2 000</b>	<b>--</b>	<b>-12 180</b>	<b>-10 180</b>

Rozhodnutím valné hromady ze dne 25.června 2014 byla schválena účetní závěrka společnosti za rok 2013 a bylo rozhodnuto, že se ztráta roku 2013 ve výši 1.424.616,69 CZK bude převedena na účet uhrazena neuhrazená ztráta.

### 3.6 Rezervy

Společnost k 31.prosinci 2014 nevytvářela žádné rezervy..

### 3.7 Závazky

#### 3.8.1. Krátkodobé závazky

Krátkodobé obchodní závazky k 31. prosinci 2014 činily 290 tis. Kč (2013: 1 054 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 2014  
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 2014 dlouhodobé závazky ve výši 83 456 tis. Kč z titulu dlouhodobých přijatých půjček od akcionářů.

Dlouhodobé půjčky od akcionářů:

---

Věřitel	31.12.2014	31.12.2013
Akcionáři společnosti	83 456	83 652
<b>Celkem</b>	<b>83 456</b>	<b>83 652</b>

---

**3.8 Bankovní úvěry a finanční výpomoci**

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2014 žádnou bankovní půjčku.

**3.9 Daň z příjmů**

**3.10.1. Splatná daň z příjmů**

Společnost nevytvořila v roce 2014 žádnou rezervu na daň z příjmů.

**3.10.2. Odložená daň z příjmů**

Společnost v roce 2014 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 2014 neúčtovala o finančním ani operativním leasingu.

**3.11 Závazky nevykázané v rozvaze, poskytnuté záruky**

V roce 2014 neměla společnost žádné závazky nevykázané v rozvaze.



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

Účetní období k 31. prosinci 2014  
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 2014 nezaměstnávala žádného zaměstnance.

Společnost v účetním období končícím 31. prosince 2014 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 2014 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky ani zálohy.

Kromě výše uvedeného nebylo v průběhu účetního období končícího k 31. prosince 2014 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 2014  
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 2014 společnost nevykázala žádné finanční prostředky .

**3.15 Významné položky mimořádných nákladů a výnosů**

Společnost v období končícím 31. prosince 2014 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 Slavíčkova 19, Praha 6. Stavební práce byly zahájeny v březnu 2013. Kolaudace II.fáze úspěšně proběhla v lednu 2015.

**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. vyúčtované 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 2014 účtovala úroky ve výši 2%.

Společnost pronajímala v roce 2014 budovu na adrese Slavíčkova 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 2014 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 společnosti.
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 .....  
V ..... dne ..... 30. 4. 2015

.....  
vedení společnosti