



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Z AUDITU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2016

akcionářům společnosti

VILA MAGNOLIA, A.S.

se sídlem Slavičkova 145/19, Praha 6, PSČ 160 00

OBSAH

VÝROK AUDITORA	2
ZÁKLAD PRO VÝROK	2
ODPOVĚDNOST PŘEDSTAVENSTVA ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU	2
ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	2
OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY	3
OVĚŘENÍ ZPRÁVY O VZTAZÍCH	4
ZÁZNAM O PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY	5

PŘÍLOHY:

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ROZVAHA

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

PROHLÁŠENÍ VEDENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti VILA MAGNOLIA a.s. (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Odpovědnost statutárního orgánu za účetní závěrku

Statutární orgán (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 statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj 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 mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí 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, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením společnosti 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 dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mojí 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.

Mojí povinností je informovat vedení společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ověření výroční zprávy

Ověřila jsem soulad výroční zprávy Společnosti k 31. 12. 2016 s účetní závěrkou, která je rovněž přílohou této výroční zprávy. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární

orgán Společnosti. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsem provedla v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčena, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě Společnosti, k 31. 12. 2016 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

Společnost nesestavuje zprávu o vztazích.



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


Dolních Břežanech dne 28. 8. 2017

Záznam o projednání zprávy

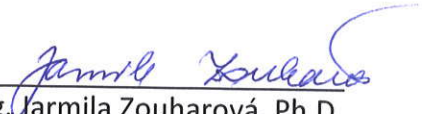
Počet výtisků: 3
Rozdělovník: 2x Společnost
1x Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Zpráva o ověření účetní závěrky Společnosti za kalendářní rok končící k 31. 12. 2016 byla projednána s _____, zástupcem statutárního orgánu společnosti.

V Brno dne 28.8.2017



za Společnost



Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

**Výroční zpráva společnosti
Vila Magnolia, a.s.**

**za účetní období 1.1.2016-31.12.2016
(dále jen „rok 2016“)**



SÍDLO A STATUTÁRNÍ a VÝKONNÉ ORGÁNY SPOLEČNOSTI k 31.12.2016

SÍDLO SPOLEČNOSTI

Vila Magnolia, a.s.
Slavičkova 145/19
160 00 Praha 6 - Bubeneč
IČO: 276 17 246

PŘEDSTAVENSTVO k 31.12.2016

Předseda: Neville George Parry
Místopředseda: Beáta Parry
Člen: Dita Burdová

DOZORČÍ RADA k 31.12.2016

Předseda: Henry Francis Kolowrat
členové: Keith Alan Dilworth
Timothy John Duffill



Vila Magnolia, a.s.

Výroční zpráva za rok 2016

Úvodní slovo k výroční zprávě za rok 2016

Vážení akcionáři,

Dovolte nám na úvod zrekapitulovat hlavní události za uplynutý finanční rok 2016.

Společnost vlastní nemovitost včetně pozemků v Praze 6, kterou se zrekonstruovala a pronajímá jednak část fyzické osobě k bydlení, část jako reprezentativní prostory právnické osobě. V roce 2016 probíhali na nemovitosti dokončovací stavební práce na venkovním schodišti.

V roce 2017 bude společnost pokračovat ve svých aktivitách. V roce 2017 proběhne zastřešení venkovního parkovacího stání.

V Praze, dne 31.3.2017

Neville Parry
Předseda představenstva

OBSAH

1. ÚVODNÍ SLOVO
2. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31.PROSINCI 2016
3. PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31.PROSINCI 2016



na podle Přílohy č. 1
ky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Vila Magnolia, a.s.

Účetní jednotka doručí
závěrku současně
určením daňového přiznání
z příjmů

ke dni 31.12.2016
(v celých tisících Kč)

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

Slavíčková 145/19
Praha 6
160 00

řádku příslušnému finančnímu

Rok	Měsíc	IČ
2016		27617246

Číslo řádku	Název položky	Čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA					
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	89 165	-19 664	69 501	72 319
	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	88 998	-19 664	69 334	71 898
	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5				
2.	Ocenitelná práva	6				
2.1.	Software	7				
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
3.	Goodwill	9				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
6.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	88 836	-19 664	69 172	71 736
6.1.	Pozemky a stavby	15	88 836	-19 664	69 172	71 736
6.1.1.	Pozemky	16	11 861		11 861	11 861
6.1.2.	Stavby	17	76 975	-19 664	57 311	59 875
6.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
6.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
6.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
6.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
6.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
6.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
6.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
6.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
6.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
7.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	162		162	162
7.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28				
7.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				
7.3.	Podíly - podstatný vliv	30				



Číslo řádku	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	b	c				
1.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
3.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	162		162	
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				162
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				162
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	154		154	403
	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
1.	Materiál	39				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
3.	Výrobky a zboží	41				
3.1.	Výrobky	42				
3.2.	Zboží	43				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
1.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
II.	Pohledávky Součet II.1. až II.2.	46	47		47	74
II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	47		47	74
II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	47		47	74
II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49				
II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				
II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52				
II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
II.2.	Krátkodobé pohledávky	57				
II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58				
II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59				
II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61				
II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64				
II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67				



a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	107		107	329
1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	4		4	4
2.	Peněžní prostředky na účtech	73	103		103	325
	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	13		13	18
	Náklady příštích období	75	13		13	18
	Komplexní náklady příštích období	76				
	Příjmy příštích období	77				



čís. řád.	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období	
	b	c	5	6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	69 501	72 319
	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	-14 009	-11 811
	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
I.	Základní kapitál		81	2 000	2 000
2.	Vlastní podíly (-)		82		
3.	Změny základního kapitálu		83		
	Ažio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84		
.1.	Ažio		85		
.2.	Kapitálové fondy		86		
I.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
I.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92		
III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		
III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.3.	95	-13 811	-12 177
IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		96		
IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		97	-13 811	-12 177
IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-2 198	-1 634
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	83 510	84 130
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		



řádek	čís. řád.	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	c	b	5	6
	107	Závazky Součet C.I. až C.II.	83 510	84 130
	108	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	83 376	83 996
1.	109	Vydané dluhopisy		
1.1.	110	Vyměnitelné dluhopisy		
1.2.	111	Ostatní dluhopisy		
2.	112	Závazky k úvěrovým institucím		
3.	113	Dlouhodobé přijaté zálohy		
4.	114	Závazky z obchodních vztahů	609	1 580
5.	115	Dlouhodobé směnky k úhradě		
6.	116	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	82 767	82 416
7.	117	Závazky - podstatný vliv		
8.	118	Odložený daňový závazek		
9.	119	Závazky - ostatní		
9.1.	120	Závazky ke společníkům		
9.2.	121	Dohadné účty pasivní		
9.3.	122	Jiné závazky		
II.	123	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	134	134
II.1.	124	Vydané dluhopisy		
II.1.1.	125	Vyměnitelné dluhopisy		
II.1.2.	126	Ostatní dluhopisy		
II.2.	127	Závazky k úvěrovým institucím		
II.3.	128	Krátkodobé přijaté zálohy	134	134
II.4.	129	Závazky z obchodních vztahů		
II.5.	130	Krátkodobé směnky k úhradě		
II.6.	131	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		
II.7.	132	Závazky - podstatný vliv		
II.8.	133	Závazky ostatní		
II.8.1.	134	Závazky ke společníkům		
II.8.2.	135	Krátkodobé finanční výpomoci		
II.8.3.	136	Závazky k zaměstnancům		
II.8.4.	137	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
II.8.5.	138	Stát - daňové závazky a dotace		
II.8.6.	139	Dohadné účty pasivní		
II.8.7.	140	Jiné závazky		



řádkové označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	
	Výdaje příštích období		142	
	Výnosy příštích období		143	

Sestaveno dne: 19.05.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.:



z zisku a ztráty ve druhovém
řazení podle Přílohy č. 2
č. 500/2002 Sb.

účetní jednotka doručí
závěrečnou současně
s ručením daňového přiznání
až z příjmů

příslušnému finančnímu
úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2016**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016		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

značení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 320	1 320
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	307	242
	Součet A.1. až A.3.			
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	1	
A. 3.	Služby	6	306	242
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	9		
	Součet D.1. až D.2.			
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	2 617	2 615
	Součet E.1. až E.3.			
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 617	2 615
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 617	2 615
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20		
	Součet III.1. až III.3.			
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	24	531	21
	Součet F.1. až F.5.			
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	3	8
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	528	13
	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.		-2 135	-1 558



zařazení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
a	b	c		
V.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	3	3
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	3	3
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	56	64
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	56	64
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	4	
K.	Ostatní finanční náklady	47	14	15
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-63	-76
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-2 198	-1 634
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-2 198	-1 634
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-2 198	-1 634
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	1 327	1 323

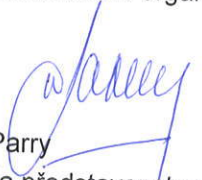

Sestaveno dne: 19.05.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitostí	Pozn.:	



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

Účetní období k 31. prosinci 2016
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

Vila Magnolia a.s.
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2016

Účetní závěrka sestavena dne: 30.května 2015	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 2016
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 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ	4-6
3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	7
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 2016

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 2016

Jméno	Funkce
Neville Parry	předseda představenstva
Beáta Parry	místopředsedkyně představenstva
Dita Burdová	členka představenstva

Dozorčí rada Společnosti zapsaná v obchodním rejstříku k 31. prosinci 2016

Jméno	Funkce
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 2016
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 2015 Společnost neúčtovala o zásobách.

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

Účetní období k 31. prosinci 2016
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 2015 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 2015 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 2015 Společnost nevytvářela žádné rezervy.

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

Účetní období k 31. prosinci 2016
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 2016
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 2016 společnost neevidovala žádný nehmotný majetek.



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

Účetní období k 31. prosinci 2016
hodnotové údaje jsou uvedeny v tisících Kč (dále jen tis. Kč)

3.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

	1. 1. 2016	Přírůstky	Úbytky	31.12. 2016
Pořizovací cena				
Pozemky	11 861	0	0	11 861
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	--	--	--	--
Budovy	76 921	54	--	76 975
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				0
Celkem	88 783			88 836
Oprávký				
Budovy	17 046	2 618	--	19 664
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	--	--	--	--
Jiný dlouhodobý majetek	--	--	--	--
Celkem	17 046	2 618		19 664
Opravná položka				
Budovy	--	--	--	--
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	--	--	--	--
Jiný dlouhodobý majetek	--	--	--	--
Celkem	--	--	--	--
Zůstatková hodnota	71 736			69 172

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

Účetní období k 31. prosinci 2016
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 2016	31. prosince 2015
Účty v bankách	103	325
Depozitní účet	0	0
Pokladna	4	4
Celkem	107	329

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 2016

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 2016 neeviduje zákonný rezervní fond.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Celkem
Zůstatek k 1.1.2015	2 000	--	-12 177	-10 177
Příděly fondům	--	--	--	--
Ztráta za rok 2015	--	--	-1 634	-1 634
Zůstatek 31.12.2015	2 000	--	-13 811	-11 811
Příděly fondům	--	--	--	--
Ztráta za účetní období 2016	--	--	-2 198	-2 198
Zůstatek k 31.12.2016	2 000	--	-16 009	-14 009

Rozhodnutím valné hromady ze dne 4.července 2016 byla schválena účetní závěrka společnosti za rok 2015 a bylo rozhodnuto, že se ztráta roku 2015 ve výši 1.634.065,18 CZK bude převedena na účet uhrazena neuhrazená ztráta.

3.6 Rezervy

Společnost k 31.prosinci 2016 nevytvářela žádné rezervy..

3.7 Závazky

3.8.1. Krátkodobé závazky

Krátkodobé obchodní závazky k 31. prosinci 2016 činily 278 tis. Kč (2015: 300 tis. Kč). Závazky z titulu krátkodobé půjčky vůči společnosti Pagodama s.r.o. činí 330 tis.Kč (2015: 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 2016
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 2015 dlouhodobé závazky ve výši 82 767 tis. Kč (2015: 82 416 tis. Kč z titulu dlouhodobých přijatých půjček od akcionářů.

Dlouhodobé půjčky od akcionářů:

Věřitel	31.12.2016	31.12.2015
Akcionáři společnosti	82 767	82 416
Celkem	82 767	82 416

3.8 Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Společnost neeviduje k 31. prosinci 2016 žádnou bankovní půjčku.

3.9 Daň z příjmů

3.10.1. Splatná daň z příjmů

Společnost nevytvořila v roce 2016 žádnou rezervu na daň z příjmů.

3.10.2. Odložená daň z příjmů

Společnost v roce 2016 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 2016 neúčtovala o finančním ani operativním leasingu.

3.11 Závazky nevykázané v rozvaze, poskytnuté záruky

V roce 2016 neměla společnost žádné závazky nevykázané v rozvaze.

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

Účetní období k 31. prosinci 2016
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 2016 nezaměstnávala žádného zaměstnance.

Společnost v účetním období končícím 31. prosince 2016 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 2016 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky ani zálohy.

Kromě výše uvedeného nebylo v průběhu účetního období končícího k 31. prosince 2016 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 2016
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 2016 společnost nevynaložila žádné finanční prostředky .

3.15 Významné položky mimořádných nákladů a výnosů

Společnost v období končícím 31. prosince 2016 nevykazovala žádné mimořádné náklady ani výnosy.

3.16 Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky

Společnost nezaznamenala žádné významné události, které nastaly po datu účetní závěrky.

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. v roce 2016 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 2016 účtovala úroky ve výši 2%.

Společnost pronajímala v roce 2016 budovu na adrese Slavičkova 19, Praha 6, svému akcionáři. Výše nájemného byla stanovena znalcem.

Společnost pronajímala část domu , reprezentativní prostory, propojené osobě společnosti Pagodama s.r.o. Výše nájmu byla stanovena znalcem.