



MAZARS

VCES HOLDING s.r.o.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
O OVĚŘENÍ ZPRÁVY O VZTAZÍCH
MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI A
VÝROČNÍ ZPRÁVY
K 31. PROSINCI 2012

report wirtschaftsprüferbericht rapport d'audit **zpráva auditora** auditors' r
apport d'audit **auditors' report** wirtschaftsprüferbericht zpráva auditora r
wirtschaftsprüferbericht zpráva auditora auditors' report **rapport d'audit** wi
dit **wirtschaftsprüferbericht** zpráva auditora auditors' report rapp



M A Z A R S

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami a
výroční zprávy k 31. prosinci 2012 společnosti
VCES HOLDING s.r.o.

Identifikační údaje:

Obchodní jméno jednotky:

VCES HOLDING s.r.o.

IČ:

252 59 369

Sídlo:

Na Harfě 337/3
190 05 Praha 9

Rozvahový den:

31. prosince 2012

Ověřované období:

od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012

Datum vyhotovení zprávy:

14. června 2013

Auditoři:

Mazars Audit s.r.o.
Číslo oprávnění 158

Jiří Šimek
Číslo oprávnění 2024



MAZARS

Zpráva nezávislého auditora pro společníky společnosti

VCES HOLDING s.r.o.

Zpráva o účetní závěrce

Na základě provedeného auditu jsme dne 15. května 2013 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti VCES HOLDING s.r.o., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2012, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2012 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti VCES HOLDING s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti VCES HOLDING s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmе přесvědčeni, že důkazní informace, které jsmе získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VCES HOLDING s.r.o. k 31. prosinci 2012 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2012 v souladu s českými účetními předpisy.“

Zpráva o ověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsmе věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti VCES HOLDING s.r.o. za rok končící 31. prosince 2012. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsmе provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsmе neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsmе nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti VCES HOLDING s.r.o. za rok končící 31. prosince 2012 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.



M A Z A R S

Zpráva o ověření výroční zprávy

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti VCES HOLDING s.r.o. k 31. prosinci 2012 s účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli 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 závěře, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti VCES HOLDING s.r.o. k 31. prosinci 2012 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Praha, 14. června 2013

Mazars Audit s.r.o.
Číslo oprávnění 158
Pobřežní 620/3
186 00 Praha 8

Zástoupená:

Milan Prokopius
Partner

Jiří Šimek
Auditor, číslo oprávnění 2024



Výroční zpráva

2012



A BOUYGUES CONSTRUCTION COMPANY

VCES HOLDING s.r.o.

Profil společnosti

Firma	VCES HOLDING s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným podle zák. č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník
Sídlo společnosti	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9
IČ / DIČ	252 59 369 / CZ 699 000 220
Datum zápisu do obch. rejstříku	06. 11. 1996
Doba, na kterou byla spol. založena	společnost byla založena na dobu neurčitou
Společnost vedena u	Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 189165
Základní kapitál	22.000.000,-- Kč
Podíl zahraniční účasti	100 %
Telefon/fax	+420 466 772 105
E-mail	holding@vces.cz
Bankovní spojení	ČSOB pobočka Hradec Králové 8010-0708159893/0300 Komerční banka Pardubice 78-9333820227/0100

VCES HOLDING s.r.o., která je od roku 2006 součástí jedné z největších stavebních skupin na světě Bouygues Construction, tvoří základ vlastnické podstaty koncernu VCES. Koncern VCES je tvořen mateřskou společností VCES HOLDING s.r.o., nejvýznamnější dceřinou společností VCES a.s., která se stala po realizované fúzi v roce 2003 i univerzálním právním nástupcem společností VCES Východočeská stavební a.s., VCES PRAHA a.s., VCES PREMING a.s., VCES Vodohospodářské stavby a.s., VCES OLOMOUC s.r.o., VCES DAFOS a.s. a PORT Rychnov nad Kněžnou s.r.o., a dále dceřinými společnostmi, zakládáními pro jednotlivé developerské projekty (SPV), PROJEKT HOSTIVÁŘ s.r.o., PROJEKT HARFA s.r.o., VILADOMY ZÁMOSTÍ s.r.o., PROJEKT TOPOLOVKA s.r.o., PROJEKT PRAŽSKÁ s.r.o., PROJEKT WELLNEROVA s.r.o., PROJEKT PERNEROVA s.r.o., PROJEKT NYMBURK s.r.o., PROJEKT HRADEC s.r.o. a PROJEKT RYCHNOV s.r.o. Do koncernu VCES patří také společnost VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s., která zajišťuje developerský management a realitní servis pro developerské projekty koncernu VCES. V roce 2008 se součástí koncernu stala společnost TCF Czech, s.r.o. a v roce 2011 se též společnost VCES HOLDING s.r.o. stala vlastníkem 51% podílu společnosti SVG Development s.r.o.

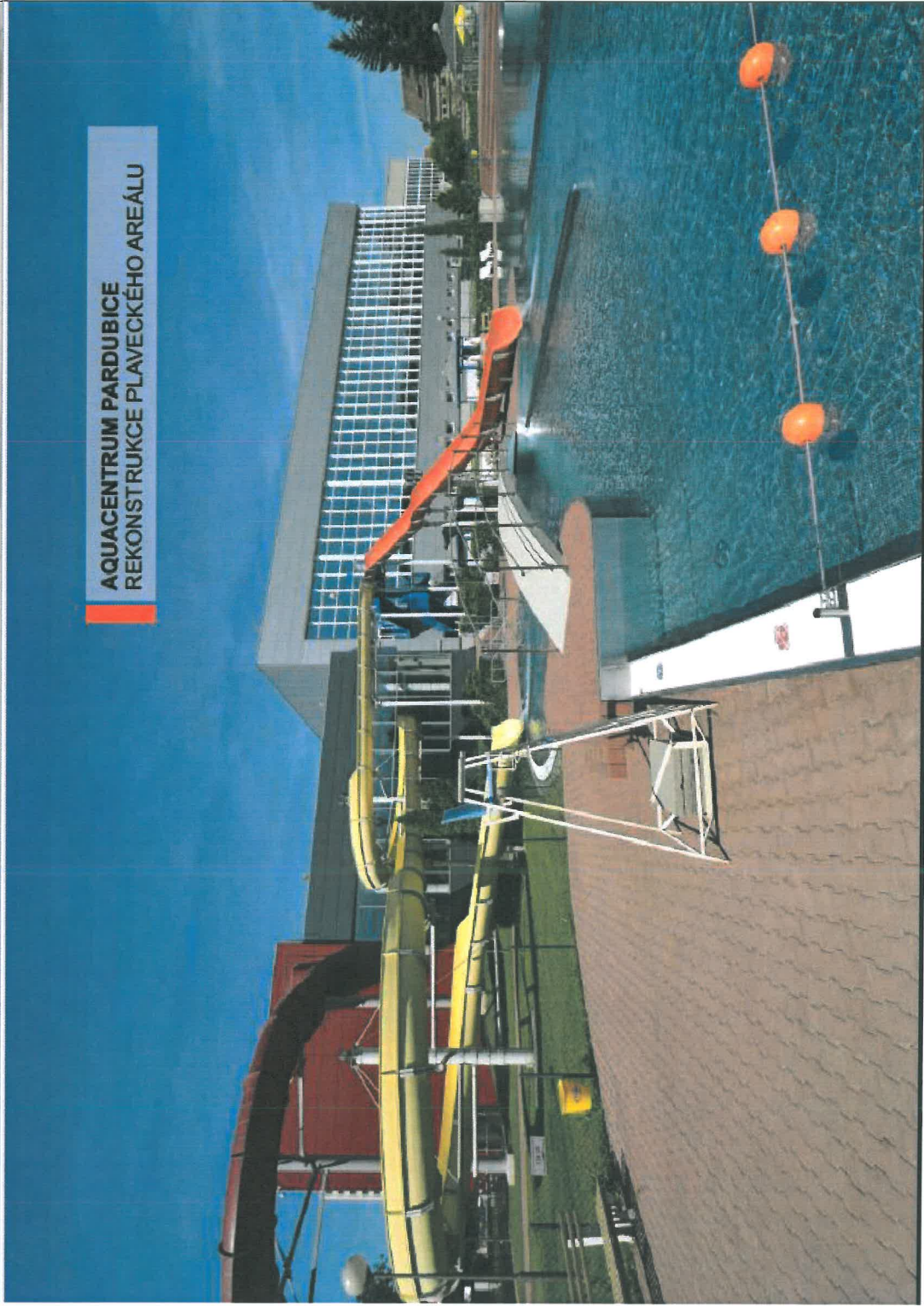
Dne 4.1.2012 došlo k zápisu fúze sloučením projektových společností PROJEKT HOSTIVÁŘ s.r.o., PROJEKT HARFA s.r.o., VILADOMY ZÁMOSTÍ s.r.o., PROJEKT TOPOLOVKA s.r.o., PROJEKT PRAŽSKÁ s.r.o., PROJEKT WELLNEROVA s.r.o., PROJEKT PERNEROVA s.r.o., PROJEKT NYMBURK s.r.o. do obchodního rejstříku. Rozhodným dnem je 1. 1. 2011. Nástupnickou společností je společnost PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.

Dne 29. 3. 2012 došlo k zápisu změny obchodního jména společnosti PROJEKT RYCHNOV s.r.o. na PROJEKT CHRUDIM s.r.o.

Koncern VCES dosáhl v roce 2012 celkového konsolidovaného obrátu téměř 3,5 miliardy korun a patří tak do skupiny významných stavebních koncernů působících v České republice.



AQUACENTRUM PARDUBICE
REKONSTRUKCE PLAVECKÉHO AREÁLU



Obsah

OBSAH	3
ÚVODNÍ SLOVO	4
JEDNATELÉ, MANAGEMENT SPOLEČNOSTI	4
JEDNATELÉ	5
MANAGEMENT SPOLEČNOSTI	5
VLASTNICKÉ PROSTŘEDÍ A SLOŽENÍ SPOLEČNÍKŮ	5
ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU	5
MAJETKOVÉ ÚČASTI K 31. 12. 2012	5
Z HISTORIE SPOLEČNOSTI	7
ČINNOST A HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI V ROCE 2012	7
VYBRANÉ UKAZATELE	7
PORÍZENÍ DLOUHODOBÉHO MAJETKU (PŘÍMÉ I FORMOU LEASINGU)	7
VÝVOJ SPOLEČNOSTI OD 31. 12. 2012 DO DATA SESTAVENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY	7
HODNOCENÍ HOSPODÁŘSKÉ, PERSONÁLNÍ, OBCHODNÍ A VÝROBNÍ POZICE	8
VÝVOJ A VÝZKUM, OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY	8
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	9
PŘÍLOHA ZPRÁVY O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	10
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA A ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	11

Úvodní slovo

Vážení zákazníci, vážení obchodní partneři, milí kolegové,

rok 2012 byl pro stavební průmysl v celé Evropě a zejména pak v České republice, podobně jako předcházející dva roky, opět mimořádně náročný. Pokles veřejných i soukromých zakázek výrazně ovlivnil celkový objem stavební produkce, která se propadla o 22 % ve srovnání s rokem 2007.

Skupina VCES však i přesto dosáhla obratu v rekordní výši, a to díky tomu, že se nám v roce 2011 podařilo zajistit významné zakázky velkého rozsahu (Centrum Černý Most, nákupní centrum Breda & Weinstein v Opavě, ...).

Co se týče naší obchodní strategie, byl pro nás rok 2012 úspěšný, neboť jsme opět získali řadu velkých zakázek v sektoru vodohospodářských staveb (Jaroměř, Mladoboleslavsko, Ústí nad Orlicí...), čímž jsme si pro rok 2013 v této oblasti zajistili téměř kompletní vytíženost výrobních kapacit.

Vítězstvím v tendru na realizaci sídla společnosti VODAFONE jsme prokázali, že jsme na stavebním trhu vnímáni jako významní hráči v oblasti komplexních stavebních projektů velkého rozsahu. Dále se nám podařilo vrátit se na trh s rezidenčním bydlením v Praze, a to díky úspěchu ve výběrovém řízení na výstavbu projektů Barrandov Hills II a KOTI Braník. Více jsme se zviditelili i na slovenském trhu, zejména v Bratislavě, kde jsme získali zakázku na výstavbu velkého bytového komplexu Cubicon Gardens.

Náš výrobní úsek si vedl dobře, stejně jako v předcházejícím roce. Všechny projekty byly předány včas a ke spokojenosti našich klientů. Výsledky v rámci BOZP byly také vynikající a potvrdily vedoucí pozici VCES a.s. v oblasti QSE.

Ziskovost projektů je ovlivněna vyšší konkurencí na trhu (počet stavebních firem zůstává stejný, zatímco objem zakázek klesá...). Na celkový výsledek skupiny v roce 2012 měla samozřejmě výrazný dopad tvorba opravných položek k pohledávkám na projektu Centrum Dolní Brežany. Pracujeme však na strategii, jak tyto pohledávky vymoci v částečně či v plné výši v letech 2013 nebo 2014.

Pokles ziskovosti projektů byl u VCES a.s. kompenzován vyšším pokrytím režijních nákladů společností vzhledem k velmi vysokému objemu realizovaných zakázek.

V rámci naší developerské činnosti jsme úspěšně zahájili první B2B projekt - hotel v Praze. V oblasti B2C projektů naše tržby dosáhly velmi dobré úrovně (projekty Wellnerova, Lehovec).

Jak již bylo řečeno v minulém roce, musíme se stále více orientovat na potřeby našich klientů, abychom v dlouhodobém měřítku překonali omezení daná výpěstostí stavebního trhu. Je třeba zvýšit hodnotu, kterou projektům poskytujeme, tím, že

- budeme nadále zvyšovat konkurenceschopnost a kvalitu svých produktů,
- budeme nabízet přidanou hodnotu v rámci hodnotového inženýrství,
- budeme realizovat koncepci trvale udržitelného rozvoje s cílem snížit energetickou náročnost budov,
- se zavážeme k finální výši nákladů již v rané fázi projektu.

Zároveň musíme rozšířit naši působnost i ve východních Čechách a na Moravě, tedy v našich tradičních regionech.

Také věříme, že nové příležitosti by se nám mohly naskytnout v sektoru veřejných staveb. Počet zakázek se sice snížil, ale některé významné projekty budou zahájeny až v příštích letech.

Rovněž musíme využít našich prvních úspěchů s projekty renovací (projekty nákupního centra v Opavě a rezidence Všehrdova), abychom posílili svou pozici na tomto rostoucím trhu.

V neposlední řadě je třeba zdůraznit, že v průběhu roku 2012 VCES a.s. dokončila a předala projekt administrativní budovy, který v Praze jako první získal hodnocení "Excellent" v rámci certifikace BREEAM.

Závěrem lze říci, že si společnost VCES a.s. v roce 2012 vedla dobře. Díky jasné vizi a strategii založené na diferenciaci naší nabídky a selektivitě projektů věříme, že rok 2013 pro nás bude i navzdory nepříznivému prostředí na stavebním trhu opět úspěšný.



Bruno, Pierre, Maurice Moyne
předseda představenstva VCES a.s., hlavní společnosti koncernu VCES

Jednatelé, management společnosti

Jednatelé

K 31. 12. 2012 měla společnost tyto jednatele:

Jméno a příjmení	Datum narození	Bydliště
Olivier-Marie Racine	14.10.1958	Rue Lecourbe 181, Paříž
Benoît, Marie, Robert de Ruffray	4.6.1966	boulevard G.Exelmans 20, Le Chesnay
Ludovic, Michel, Alain Duplan	16.3.1967	Rue des Cardeurs 2, Montpellier

Jednatel Ludovic, Michel, Alain Duplan, je členem statutárního orgánu VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. a VCES a.s.

Management společnosti

Vrcholový management společnosti tvořily k 31. 12. 2012 tyto osoby:

Ludovic, Michel, Alain Duplan, jednatel	Benoît, Marie, Robert de Ruffray, jednatel
Olivier-Marie Racine, jednatel	

Vlastnické prostředí a složení společníků

Údaje o základním kapitálu

V roce 2006 došlo ke změně ve vlastnickém uspořádání společnosti VCES HOLDING s.r.o. Člen druhé největší stavební skupiny na světě, společnost BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL, převzala 51% jejího obchodního podílu. Toto uspořádání zůstalo zachováno i v letech 2007 a 2008. V roce 2009 pak došlo k dokončení transformace vlastnického uspořádání společnosti tím, že společnost BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL převzala dalších 47,5 % obchodního podílu společnosti VCES HOLDING s.r.o. a společnost ENTREPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION převzala zbývající 1,5 % obchodního podílu společnosti VCES HOLDING s.r.o.

Vlastnické pozadí tak zůstalo uspořádané, stabilní a pragmaticky orientované na budoucí dynamický rozvoj společnosti v rámci koncernu VCES.

Účast jednotlivých společníků na základním kapitálu k 31. 12. 2012

Společník	Podíl
BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL	98,50 %
ENTREPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION	1,50 %
<i>Celkem</i>	<i>100,00 %</i>

Žádné operace, které by měnily celkovou výši základního kapitálu, nebyly v posledních třech letech uskutečněny.

Majetkové účasti k 31. 12. 2012

Společnost zaujímá v koncernu VCES postavení zakladatelské (mateřské) společnosti. Rozsah přímých hlasovacích práv v jednotlivých subjektech je 100%. Jedinou výjimku tvoří společnost SVG Development, ve které společnost VCES HOLDING s.r.o. od roku 2011 vlastní 51% podíl, který odpovídá rozsahu hlasovacích práv.

V roce 2007 proběhla také přeměna právní formy a změna obchodní firmy VCES REAL s.r.o. na VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s., 100% podíl společnosti VCES HOLDING s.r.o. zůstal zachován.

Údaje o firmách, v nichž má společnost přímou účast (stav k 31. 12. 2012)

Obchodní firma	VCES a.s.	VCES DEVELOPMENT a.s. *	PROJEKT PROPERTY WELLNEROVA s.r.o. **
Sídlo	Na Harfě 337/3, Praha 9	Na Harfě 337/3, Praha 9	Fibichova 1141/2, Olomouc
Předmět podnikání	Stavebnictví	Development management a realitní činnost	Inženýrská činnost v investiční výstavbě
Základní kapitál	250.000 tis. Kč	2.000 tis. Kč	1.000 tis. Kč
Výsledek hospodaření za období 2012	+ 53.907 tis. Kč	- 8.547 tis. Kč	- 1.510 tis. Kč
Výše podílu na zákl. kapitálu	100,0%	100,0%	100,0%
Nesplacená část podílu	0	0	0

* VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (změna obchodní firmy z VCES REAL s.r.o., člen koncernu dne 3. 4. 07)

** PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. je nástupnickou společností po fúzi sloučením společností PROJEKT HOSTIVÁŘ s.r.o., PROJEKT HARFA s.r.o., VILADOMY ZÁMOSTÍ s.r.o., PROJEKT TOPOLOVKA s.r.o., PROJEKT PRAŽSKÁ s.r.o., PROJEKT WELLNEROVA s.r.o., PROJEKT PERNEROVA s.r.o., PROJEKT NYMBURK s.r.o.

Rozhodným dnem fúze bylo stanoveno datum 1. ledna 2011. Do obchodního rejstříku byla fúze zapsána dne 4. ledna 2012. Vzhledem k fúzi Společnost k 31. prosinci 2011 neevidovala finanční investice a s tím související přecenění metodou ekvivalence oddělené pro jednotlivé společnosti, jelikož dané společnosti neuzavíraly účetnictví k 31. prosinci 2011. Informace o podílech a přecenění k 31. prosinci 2011 (viz. výše) jsou proto uvedeny po fúzi za společnost Projekt Wellnerova s.r.o., která je v rámci projektu fúze nástupnickou společností

Údaje o firmách, v nichž má společnost přímou účast (stav k 31. 12. 2012)

Obchodní firma	TCF Czech, s.r.o.	SVG Development s.r.o.
Sídlo	Na Harfě 337/3, Praha 9	Na Harfě 337/3 Praha 9
Předmět podnikání	Pronájem nemovitostí	Inženýrská činnost v investiční výstavbě
Základní kapitál	200 tis. Kč	408 tis. Kč
Výsledek hospodaření za období 2012	- 30 tis. Kč	+ 889 tis. Kč
Výše podílu na zákl. kapitálu	100,0 %	51,0 %
Nesplacená část podílu	0	0

Údaje o firmách, v nichž má společnost nepřímou účast (stav k 31. 12. 2012)

Obchodní firma	PROJEKT HRADEC s.r.o.	PROJEKT CHRUDIM s.r.o. *
Sídlo	Na Harfě 337/3, Praha 9	Na Harfě 337/3, Praha 9
Předmět podnikání	Inženýrská činnost v investiční výstavbě	Inženýrská činnost v investiční výstavbě
Základní kapitál	1.000 tis. Kč	1.000 tis. Kč
Výsledek hospodaření za období 2012	+ 10 tis. Kč	- 28 tis. Kč
Výše podílu na zákl. kapitálu	100,0%	100,0%
Nesplacená část podílu	0	0

* PROJEKT CHRUDIM s.r.o. (změna obchodní firmy z PROJEKT RYCHNOV s.r.o., člen koncernu dne 29. 3. 12)

Zpráva jednatelů společnosti

Z historie společnosti

Společnost vznikla v roce 1996, a to založením fyzickými osobami jako stoprocentně soukromá společnost, tedy bez jakýchkoliv transformačně privatizačních vlivů. Společnost byla předurčena již v době svého vzniku zejména pro správu vybraných majetkových účastí ve významných stavebních společnostech.

Tento hlavní cíl byl završen v roce 2003, kdy došlo k fúzi těchto stavebních společností. VCES HOLDING s.r.o. je tak dnes jediným akcionářem VCES a.s., jakožto univerzálního právního nástupce. V roce 2003 došlo k založení developerských společností, které v průběhu dalších let dále rozvíjí svoji činnost. V roce 2005 došlo k odkoupení 15% podílu na společnosti PROJEKT MILOVICE s.r.o. od společnosti EUROMONT, a.s. tak, že se společnost VCES HOLDING s.r.o. stala vlastníkem 100% podílu na této společnosti. Dále potom následovala změna obchodní firmy společnosti z PROJEKT MILOVICE s.r.o. na VILADOMY ŽAMOSTÍ s.r.o.

V roce 2006 byl završen jeden z nejvýznamnějších milníků koncernu VCES, začlenění se do nadnárodní stavební skupiny patřící ke špičce na světovém stavebním trhu. 51% podílu ve společnosti VCES HOLDING s.r.o. převzala společnost BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL.

V roce 2007 byl dokončen proces transformace společnosti VCES REAL s.r.o., člen koncernu, na akciovou společnost, a to navýšením základního kapitálu z původních 200 tis. Kč na 2 mil Kč v roce 2006 a v následujícím roce 2007 změnou obchodní firmy na VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. V roce 2008 nabyla společnost VCES Holding 100% podíl ve společnosti TCF Czech, s.r.o. a v roce 2011 51% podíl ve společnosti SVG Development s.r.o.

Dne 11. září 2009 vyvrcholila jednání mezi českými minoritními vlastníky a společností Bouygues Construction, resp. jejích dceřinou skupinou BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL a ENTREPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION. Podpisem druhé části transakční dokumentace tak bylo uzavřeno třileté opční období a jediným vlastníkem společnosti VCES HOLDING s.r.o. se stala skupina Bouygues, druhé největší stavební seskupení na světě. Ke stejnému datu došlo rovněž ke změně jednatelů společnosti VCES HOLDING s.r.o., kterými nadále zůstávají Ludovic Duplan, Benoît de Ruffray a Olivier-Marie Racine.

Činnost a hospodaření společnosti v roce 2012

V roce 2012 VCES HOLDING s.r.o. především plnil funkce související s držbou podílů v dceřiných společnostech směřující k dalšímu upevňování a budování pozice koncernu VCES na českém stavebním trhu.

Společnost dosáhla v roce 2012 výkonů ve výši 49 mil. Kč se záporným výsledkem hospodaření -70,1 mil. Kč. Toto je způsobeno zejména tvorbou opravných položek k půjčce poskytnuté společnosti Centrum Dolní Břežany s.r.o. Díky přecenění podílů v dceřiných společnostech se vlastní kapitál společnosti k 31. 12. 2012 snížil na 575 mil. Kč. Společnost je finančně zdravá.

Společnost neměla k 31. 12. 2012, stejně jako kdykoliv předtím, otevřen žádný bankovní úvěr.

Společnost je zcela likvidní a solventní.

Společnost nemá v zahraničí organizační složku.

Vybrané ukazatele

(tis. Kč)	2012	2011	2010
EBIT	- 72 935	- 20 758	- 9 599
obrat	53 309	43 059	24 504
přidaná hodnota	6 278	9 076	- 7 359

Pořízení dlouhodobého majetku (přímé i formou leasingu)

Společnost fungovala od roku 2001 jako reprezentant pro vybavování koncernu hmotným majetkem. Převážnou část hmotného majetku pro použití v koncernu pořizovala svým jménem při dosažení zajímavých dodavatelských podmínek. V roce 2003 bylo rozhodnuto o oproštění i od této majetkové správy, což se po provedené fúzi všech produkčních společností do jedné jeví jako logické. V roce 2004 byly v návaznosti na toto rozhodnutí převedeny běžící leasingy a prodán drobný produkční majetek ze VCES HOLDING s.r.o. na VCES a.s. Od této doby společnost až na nevýznamné výjimky dlouhodobý majetek nepořizuje.

Vývoj společnosti od 31. 12. 2012 do data sestavení výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, kromě změn popsaných v příloze k účetní závěrce, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2012.

Hodnocení hospodářské, personální, obchodní a výrobní pozice

Společnost má silné hospodářské zázemí a dobrou likviditu.
Společnost je zdravá, pragmaticky orientovaná na budoucnost.

Vývoj a výzkum, ochrana životního prostředí, pracovní právní vztahy

Společnost s ohledem na svůj hlavní směr činnosti neprovádí žádný specializovaný vývoj a výzkum.
Společnost nemá žádné problémy v oblasti ochrany životního prostředí ani v oblasti pracovních právních vztahů.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Na základě povinnosti stanovené §66a odst. 9 obchodního zákoníku a s přihlédnutím k právní úpravě obchodního tajemství podle § 17 obchodního zákoníku podáváme zprávu o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“). V roce 2012 tvořil VCES HOLDING s.r.o. podnikatelské seskupení (dále též „koncern VCES“) s ovládajícími osobami (společně) BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL a ENTREPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION a propojenými společnostmi VCES a.s., PROJEKT WELLNEROVA s.r.o., PROJEKT HRADEC s.r.o., PROJEKT CHRUDIM s.r.o., TCF Czech s.r.o., SVG Development s.r.o. a VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. V účetním období 2012 a ani v předcházejících účetních obdobích neuzavřel VCES HOLDING s.r.o. smlouvu ovládací ani smlouvu o převodu zisku.

Všecké vztahy mezi koncernovými společnostmi jsou založeny na obvyklých obchodních podmínkách promítnutých do konkrétních smluv, jejichž seznam tvoří přílohu této zprávy.

Mezi koncernovými společnostmi nebyly provedeny žádné jiné úkony, které by byly učiněny v zájmu ovládací osoby a jiných propojených osob.

Mezi subjekty jsou uzavírány smlouvy za zcela obvyklých obchodních podmínek nijak nevybočujících z pravidel běžných obchodních styků a nijak nezvyšujících běžné obchodní riziko. Naopak subjekty koncernu získávají řadu výhod z jednotného postupu vůči zákazníkům, zejména však vůči dodavatelům, se kterými jsou uzavírány tzv. Rámcové nadstavbové smlouvy o dodávkách, z nichž plynou cenové, platební a další výhody. Další případné podrobnější údaje jsou uvedeny přímo ve výroční zprávě nebo příloze účetní závěrky.

S ohledem ke všemu výše uvedenému není jednatelům známa žádná skutečnost, která by mohla být označena za újmu, vzniklou ze smluv nebo opatření, učiněných mezi ovládanou, ovládající a propojenou osobou.

V Praze dne 29. března 2013



Ludovic Michel Alain Duplan
jednatel společnosti

Příloha Zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

Smluvní strana	Protistrana	Číslo smlouvy	Název smluvního aktu	Datum uzavření
VCES HOLDING s.r.o.	VCES a.s.	SNO00132	Smlouva o zajištění sídla a služeb souvisejících	1.1.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES a.s.	SND000055	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Mandátní smlouva o zprostředkování obchodních	1.1.2012
VCES HOLDING s.r.o.	PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.	SNO00134/HOL/BEN/12	Smlouva o úvěru	17.9.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000068/HOL/BEN/12	Smlouva o půjčce	17.9.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000069/HOL/BEN/12	Smlouva o půjčce	9.10.2012
VCES HOLDING s.r.o.	BOUYGUES BATIMENT INTERNATIONAL	bez čísla	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Agreement for head services and facilities	13.11.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES a.s.	bez čísla	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Smlouva o poskytování služeb	13.11.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	bez čísla	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Smlouva o poskytování služeb	13.11.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000070/HOL/BEN/12	Smlouva o půjčce	11.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.	SNO00134/HOL/BEN/12	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Smlouva o úvěru	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	PROJEKT CHRUDIM s.r.o.	SNO00124	Dodatek č. 3 ke smlouvě: Smlouva o úvěru	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000054/HOL/NAD/11	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SNO00126	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SNO00127	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SNO00128	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000056/HOL/BEN/11	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000060/HOL/BEN/11	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000061/HOL/BEN/11	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000062/HOL/BEN/11	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000063/HOL/BEN/11	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000064/HOL/BEN/11	Dodatek č. 2 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000066/HOL/BEN/12	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000067/HOL/BEN/12	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000068/HOL/BEN/12	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000069/HOL/BEN/12	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	SND000070/HOL/BEN/12	Dodatek č. 1 ke smlouvě: Smlouva o půjčce	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	PROJEKT HRADEC s.r.o.	SNO00123	Dodatek č. 3 ke smlouvě: Smlouva o úvěru	31.12.2012
VCES HOLDING s.r.o.	VCES a.s.	SND000037	Dodatek č. 3 ke smlouvě: Smlouva o úvěru	31.12.2012

Zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka

Audit společnosti za rok 2012 prováděl auditor Mazars Audit s.r.o., se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8. Zpráva auditora, podepsaná dne 15. května 2013 Jiřím Šímkem, potvrdila, že účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti VCES HOLDING s.r.o. k 31. prosinci 2012, jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

Audit účetní závěrky za předchozí tři účetní období ověřil auditor:

Rok	Auditorská firma / <i>Jméno auditora</i>	Číslo licence / <i>dekretu</i>	Sídlo
2012	Mazars Audit s.r.o. / <i>Jiří Šímek</i>	158/ 2024	Pobřežní 620/3, Praha
2011	Mazars Audit s.r.o. / <i>Jiří Šímek</i>	158/ 2024	Pobřežní 620/3, Praha
2010	Mazars Audit s.r.o. / <i>Jiří Šímek</i>	158/ 2024	Pobřežní 620/3, Praha



MAZARS

Zpráva nezávislého auditora pro společnosti společnosti

VCES HOLDING s.r.o.

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti VCES HOLDING s.r.o., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2012, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2012 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti VCES HOLDING s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti VCES HOLDING s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok audítora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VCES HOLDING s.r.o. k 31. prosinci 2012 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

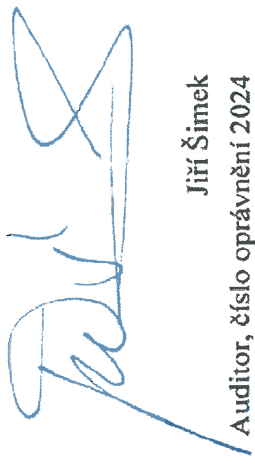
Praha, 15. května 2013

Mazars Audit s.r.o.
Číslo oprávnění 158
Pobřežní 620/3
186 00 Praha 8

Zastoupená:



Milan Prokopius
Partner



Jiří Šimek
Auditor, číslo oprávnění 2024

sestavena v plném rozsahu

k 31.12.2012

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

VCES HOLDING s.r.o.

Rok	Měsíc	ÍČ
2012	12	252 59 369

označ. a	AKTIVA b	řádk c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	870 967	106 525	764 442	795 261
B.	Dlouhodobý majetek	003	471 114	1 631	469 483	417 052
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	6 124	1 631	4 493	4 717
B II. 1	Pozemky	014	3 778		3 778	3 778
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	2 346	1 631	715	939
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	464 990		464 990	412 335
B III. 1	Podíly - ovládaná osoba	024	464 990		464 990	412 335
C.	Oběžná aktiva	031	396 507	104 894	291 613	374 666
C. I.	Zásoby	032	2 314	2 314		
3.	Výrobky	035	2 314	2 314		
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	392 573	102 580	289 993	367 378
C III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	3 860		3 860	3 178
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	225 063		225 063	235 277
6.	Stát - daňové pohledávky	054	4		4	4
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	19 335		19 335	6 720
8.	Dohadné účty aktivní	056	41 731		41 731	22 920
9.	Jiné pohledávky	057	102 580	102 580		99 279
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	1 620		1 620	7 288
C. IV. 1.	Peníze	059	41		41	43
2.	Účty v bankách	060	1 579		1 579	7 245
D. I.	Časové rozlišení	063	3 346		3 346	3 543
D I. 1.	Náklady příštích období	064	10		10	10
3.	Příjmy příštích období	066	3 336		3 336	3 533

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM	067	764 442	795 261
A.	Vlastní kapitál	068	574 896	592 381
A. I.	Základní kapitál	069	22 000	22 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	22 000	22 000
A. II.	Kapitálové fondy	073	400 644	347 989
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	400 644	347 989
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	080	2 200	2 200
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	081	2 200	2 200
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	083	220 192	236 990
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	220 192	236 990
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	086	-70 140	-16 798
B.	Cizí zdroje	087	189 546	202 880
B. I.	Rezervy	088	131	107
4.	Ostatní rezervy	092	131	107
B. III.	Krátkodobé závazky	105	189 415	202 773
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	106	1 353	356
2.	Závazky - ovládána nebo ovládající osoba	107	126 281	173 072
5.	Závazky k zaměstnancům	110	292	298
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	474	504
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	19 335	5 771
10.	Dohadné účty pasivní	115	41 680	22 772

Sestaveno dne: 15. května 2013	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou: Ludovic, Michel, Alain Duplan 
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:
Společnost s ručením omezeným	Nájem a pronájem nebytových prostor

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
sestavěný v plném rozsahu
k 31.12.2012
(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky
VCES HOLDING s.r.o.

IC

Na Harčě 337/3
190 05 Praha 9

Rok	Měsíc	IC
2012	12	252 59 369

označ a	TEXT b	řad c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
II.	Výkony	04	49 065	36 067
II 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	49 065	36 067
B.	Výkonová spotřeba	08	42 787	26 991
B 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	136	253
2.	Služby	10	42 651	26 738
+	Přidaná hodnota	11	6 278	9 076
C	Osobní náklady	12	5 261	5 505
C 1	Mzdové náklady	13	4 207	4 418
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 054	1 087
D	Daně a poplatky	17	6	46
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	224	188
III	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19		788
III 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		788
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	73 429	24 884
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		268
H.	Ostatní provozní náklady	27	293	195
*	Provozní hospodářský výsledek	30	-72 935	-20 686
X.	Výnosové úroky	42	4 244	5 936
N.	Nákladové úroky	43	1 412	1 976
O.	Ostatní finanční náklady	45	37	72
*	Finanční výsledek hospodaření	48	2 795	3 888
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-70 140	-16 798
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	-70 140	-16 798
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-70 140	-16 798

Sestaveno dne: 15. května 2013

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:

Ludovic, Michel, Alain Duplan

První forma účetní jednotky:

Společnost s ručením omezeným

Přednět podnikání:

Nájem a pronájem nebytových prostor



CITY WEST ADMINISTRATIVA - PRAHA
NOVÉ SÍDLO KOMERČNÍ BANKY

VCES HOLDING s.r.o.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
<u>Peněžní toky z provozní činnosti</u>		
Účetní zisk z běžné činnosti před zdaněním	-70 140	-16 798
A.1 Úpravy o nepeněžní operace:	70 821	-8 708
A.1.1 Odpisy stálých aktiv	224	188
A.1.2 Změna stavu opravných položek a rezerv	73 429	-4 148
A.1.3 Zisk z prodeje stálých aktiv	0	- 788
A.1.4 Výnosy z dividend a podílů na zisku	0	0
A.1.5 Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-2 832	-3 960
A * Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	681	-25 506
A.2 Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	239	37 727
A.2.1 Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-31 816	-109 716
A.2.2 Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	32 055	147 443
A.2.3 Změna stavu zásob	0	0
A ** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	920	12 221
A.3 Úroky vyplacené	-34	-1 976
A.4 Úroky přijaté	992	5 935
A.5 Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
A.6 Přijaté dividendy a podíly na zisku	0	0
A *** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	<u>1 878</u>	<u>16 180</u>

VCES HOLDING s.r.o.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (pokračování)

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
<u>Peněžní toky z investiční činnosti</u>		
B.1	Vydaje spojené s nabytím stálých aktiv	0
B.2	Príjmy z prodeje stálých aktiv	788
B.3	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-81 185
B***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	<u>-81 497</u>
<u>Peněžní toky z finanční činnosti</u>		
C.1	Změna stavu dlouhodobých závazků	0
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	52 144
C***	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	<u>52 144</u>
<u>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</u>		
	-5 668	-13 173
<u>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku</u>		
	7 288	<u>20 461</u>
<u>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku</u>		
	<u>1 620</u>	<u>7 288</u>

VCES HOLDING s.r.o.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

	Základní kapitál tis. Kč	Zákonný rezervní fond tis. Kč	Ostatní fondy tis. Kč	Oceňovací rozdíly z přecenění tis. Kč	Nerozdělený zisk tis. Kč	Celkem tis. Kč
Zůstatek k 31. prosinci 2010	22 000	2 200	0	295 846	236 990	557 036
Oceňovací rozdíly z přecenění na reálnou hodnotu – investice	0	0	0	52 143	0	52 143
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	0	-16 798	-16 798
Příspěvek k úhradě ztráty	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2011	22 000	2 200	0	347 989	220 192	592 381
Oceňovací rozdíly z přecenění na reálnou hodnotu – investice	0	0	0	52 655	0	52 655
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	0	-70 140	-70 140
Zůstatek k 31. prosinci 2012	22 000	2 200	0	400 644	150 052	574 896

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

1

VŠEOBECNÉ INFORMACE

VCES HOLDING s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 10782, dne 6. listopadu 1996. Dne 3. ledna 2012 byla do obchodního rejstříku zapsána změna sídla z původní adresy Masarykovo náměstí 1544, 530 02 Pardubice na novou adresu Praha 9 – Vysočany, Na Harě 337/3, PSČ 190 05. Identifikační číslo Společnosti je 25259369. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je hospodaření s vlastním majetkem, především pronájem, developerská činnost a provádění činností spojených s držbou podílů v dceřiných společnostech.

Složení statutárního orgánu k 31. prosinci roku 2012 a 2011:

	<u>Funkce</u>	<u>Den vzniku funkce</u>
Olivier-Marie Racine	jednatel	11. července 2006
Benoît, Marie, Robert de Ruffray	jednatel	15. listopadu 2007
Ludovic, Michel, Alain Duplan	jednatel	3. března 2008

Společnost není dále podrobněji organizačně členěna, je plně funkční jako jeden útvar v přímém řízení jednatelů.

V roce 2012 nedošlo k žádným dalším změnám v obchodním rejstříku.

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny žádné dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu u těchto obchodních společností nebo družstev.

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny žádné ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, ze kterých vyplývají pro účetní jednotku povinnosti.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a je sestavena v historických cenách kromě případů uvedených níže.

(b) Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný majetek evidovaný v rozvaze. V podrozvahové evidenci jsou evidovány ochranné známky.

(c) Dlouhodobý hmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek, jehož pořizovací cena převyšuje 1 tis. Kč za položku, je odepisován rovnoměrně na základě jeho předpokládané životnosti.

Společnost uplatňuje tyto předpokládané doby životnosti:

Budovy a stavby	30 nebo 50 let
Stroje a zařízení	5 - 15 let
Výpočetní, komunikační a reprografická technika	3 roky
Inventář	10 let
Motorová vozidla	3, 8 nebo 15 let
Samostatné movité věci – cena pořízení nižší než 40 000 Kč	2 roky

Pozemky nejsou odepisovány.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky.

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

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(d) Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dceřiná společnost) je podnik ovládaný Společností, jehož finanční a provozní procesy Společnost může ovládat s cílem získávat přínosy z jeho činnosti.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny metodou ekvivalence. Podle této metody je majetková účast při pořízení oceněna pořizovací cenou, která je upravována na hodnotu odpovídající míře účasti Společnosti na vlastním kapitálu v dceřiné společnosti.

(e) Zásoby

Nakoupené zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o opravnou položku. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné). Pro úbytky nakoupených zásob užívá Společnost metodu váženého průměru.

Zásoby vlastní výroby (nedokončená výroba a hotové výrobky) jsou oceňovány vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímé náklady na zakázku a podíl výrobní režie. V případě dlouhodobých smluv zahrnují také podíl správní režie. Přijaté subdodávky jsou účtovány přímo do nákladů a současně je zaúčtována nedokončená výroba proti výnosům. Přijaté subdodávky jsou oceněny skutečnými náklady.

Opravná položka k zásobám vlastní výroby je vytvořena v případech, kdy ocenění těchto zásob převyšuje očekávaný výnos z jejich prodeje.

(f) Pohledávky

Pohledávky jsou vykazány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pohledávkám je vytvářena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

(g) Přepočet cizích měn

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

Všechny zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(g) Přepočet cizích měn (pokračování)

Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

(h) Výnosy

Tržby jsou zaúčtovány k datu vyskladnění výrobků a přechodu vlastnického práva na zákazníka nebo k datu poskytnutí služeb. Tržby jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

(i) Leasing

Pořizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není aktivována do dlouhodobého majetku. Leasingové splátky jsou účtovány do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí leasingové splátky, které nejsou k rozvahovému dni splatné, jsou vykázány v příloze k účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze.

(j) Rezervy

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

(k) Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

(l) Přehled o peněžních tocích

Společnost sestavila přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku hotovosti.

(m) Ocenění reálnou hodnotou

Společnost nepoužívá pro ocenění majetku a závazků reálnou hodnotu.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(n) Spřízněné strany



Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- společníci, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto společníci mají rozhodující vliv;
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv;
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 15.

(o) Účtování o derivátech

Společnost nevyužívá žádné druhy derivátů.

(p) Následné události

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

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

(q) Změny způsobu oceňování, odpisování, postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

Na základě dodatku k úvěrové smlouvě došlo ke změně vykázání poskytnutého úvěru ovládané společností SVG Development s.r.o., který v roce 2011 byl vykázán jako dlouhodobý finanční majetek na řádku „B.III.4. Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba“ v netto hodnotě 29 032 tis. Kč. Splatnost úvěrové smlouvy byla k 31. prosinci 2012, v případě nezaplacení si bude společnost nárokovat penalizační úrok od 1. března 2013. Konečná splatnost nebyla dodatkem k úvěrové smlouvě změněna. V rámci věrného zobrazení Společnost proto celou výši úvěru vykázala do krátkodobých aktiv „C.III.2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba“ pro rok 2011 i 2012.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

3 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Společnost má zaregistrované tři ochranné známky VCES oceněné nezávislým znalcem na částku 38 850 tis. Kč. Tento majetek je veden v podrozvahové evidenci.

4 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Pořizovací cena

	Přístupky /		
	<u>1. ledna 2012</u>	<u>přelúčtování</u>	<u>Vyřazení</u>
	tis. Kč	tis. Kč	31. prosince 2012 tis. Kč
Pozemky	3 778	0	0
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	<u>2 346</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Celkem	<u>6 124</u>		<u>6 124</u>

Oprávkový zůstatkový hodnota

	<u>1. ledna 2012</u>	<u>Odpisy</u>	<u>Vyřazení</u>
	tis. Kč	tis. Kč	31. prosince 2012 tis. Kč
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	<u>1 407</u>	<u>224</u>	<u>0</u>
Celkem	<u>1 407</u>	<u>224</u>	<u>0</u>
Zůstatková hodnota	<u>4 717</u>		<u>4 493</u>

Evidovaný dlouhodobý hmotný majetek není zatížený zástavním právem.

V roce 2012 společnost nepronajímala dlouhodobý hmotný majetek. Společnost v účetním období končící 31. prosince 2011 pronajímala dlouhodobý hmotný majetek společnosti VCES a.s. (dceřiná společnost). Výnosy z pronájmu dlouhodobého majetku v roce 2011 činily 2 836 tis. Kč. Tento pronajímáný majetek byl již v roce 2011 vyřazen, v tomto roce došlo tedy i k ukončení nájmu.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

4 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (pokračování)

Společnost neevidovala cizí majetek v rozvaze ani k 31. prosinci 2012 ani k 31. prosinci 2011. Společnost neviduje majetek neuvedený v rozvaze v roce 2012. V roce 2012 ani v roce 2011 Společnost nepořídila hmotný majetek účtovaný přímo do nákladů (drobný dlouhodobý majetek).

Pořizovací cena

	Přírůsky /		
	1. ledna 2011 tis. Kč	předúčtování tis. Kč	Vyřazení 31. prosince 2011 tis. Kč
Pozemky	3 778	0	0
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 706	1 100	-460
Celkem	5 484		6 124

Oprávky a zůstatková hodnota

	1. ledna 2011 tis. Kč	Odpisy tis. Kč	Vyřazení 31. prosince 2011 tis. Kč
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 679	188	-460
Celkem	1 679	188	1 407
Zůstatková hodnota	3 805		4 717

Společnost neměla k rozvahovému dni pronajatý žádný majetek formou finančního nebo operativního leasingu.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

5

MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem představují investice do kmenových akcií a obchodních podílů.

Společnost zřídila ve prospěch Československé obchodní banky, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57, Praha 5, IČ 00001350, na základě zástavní smlouvy č. 1505/05/00713 zástavní právo k obchodnímu podílu ve společnosti PROJEKT PRAŽSKÁ s.r.o. Zástavní právo bylo zřízeno ke krytí závazků ze smlouvy o úvěru č. 1140/07/00700, č. 1215/07/00700 a č. 1650/07/00700 poskytnutému společnosti PROJEKT PRAŽSKÁ s.r.o., a to do celkové výše 266 800 tis. Kč s příslušenstvím. Toto zástavní právo bylo zapsáno do obchodního rejstříku 23. dubna 2008. Závazky ze smluv o úvěrech byly k 31. prosinci 2010 zcela a řádně splaceny, čímž zástavní právo zaniklo.

Dne 3. února 2011 byl proveden výmaz zástavního práva k obchodnímu podílu v obchodní rejstříku.

Společnost zřídila ve prospěch společnosti Československá obchodní banka, a.s. se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ 00001350, na základě Smlouvy o zastavení obchodního podílu č. 0412/07/00820 uzavřené dne 3. března 2008, zástavní právo k obchodnímu podílu ve společnosti PROJEKT PERNEROVA s.r.o. Zástavní právo bylo zřízeno ke krytí závazků ze smlouvy o úvěru č. 0411/07/00820 poskytnutému společnosti PROJEKT PERNEROVA s.r.o., a to do celkové výše 50 000 tis. Kč s příslušenstvím. Toto zástavní právo bylo zapsáno do obchodního rejstříku 19. dubna 2008. Zástavní právo zaniklo splacením veškerých závazků ze smlouvy o úvěru č. 0411/07/00820 poskytnutých společnosti PROJEKT PERNEROVA s.r.o. dne 31. prosince 2008.

Dne 19. ledna 2011 byl proveden výmaz zástavního práva k obchodnímu podílu v obchodní rejstříku.

Společnost zřídila ve prospěch společnosti Československá obchodní banka, a.s. se sídlem Radlická 333/150, 150 557 Praha 5, IČ 00001350, na základě Smlouvy o zastavení obchodního podílu č. 0425/07/00698 uzavřené dne 3. března 2008, zástavní právo k obchodnímu podílu ve společnosti VILADOMY ZÁMOSTÍ s.r.o. Zástavní právo bylo zřízeno ke krytí závazků ze smlouvy o úvěru č. 0423/07/00698 poskytnutému společnosti VILADOMY ZÁMOSTÍ s.r.o., a to do celkové výše 28 000 tis. Kč s příslušenstvím. Toto zástavní právo bylo zapsáno do obchodního rejstříku 10. května 2008. Závazky ze smlouvy o úvěru č. 0423/07/00698 byly k 31. prosinci 2009 splaceny, čímž zástavní právo k 31. prosinci 2009 zaniklo.

Dne 15. října 2011 byl proveden výmaz zástavního práva k obchodnímu podílu v obchodní rejstříku.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

5

MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (pokračování)

Dne 12. února 2007 Společnost zřídila ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00, Praha 4, IČ 45244782, na základě zástavní smlouvy č. ZO/3611/06/LCD, zástavní právo k obchodnímu podílu ve společnosti PROJEKT TOPOLOVKA s.r.o. Zástavní právo bylo zřízeno ke krytí závazků ze smluv o úvěru č. 3611/06/LCD a 3279/05/LCD poskytnutých společností PROJEKT TOPOLOVKA s.r.o. do celkové výše 66 578 tis. Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky vzniklé od 12. února 2007 (datum uzavření smlouvy o zastavení obchodního podílu) do 30. června 2013 do celkové výše 66 578 tis. Kč. Toho zástavní právo bylo zapsáno do obchodního rejstříku 28. dubna 2007. Zástavní právo zaniklo splacením veškerých závazků ze smluv o úvěru č. 3611/06/LCD a 3279/05/LCD společností PROJEKT TOPOLOVKA s.r.o. dne 31. prosince 2007.

Dne 9. března 2011 byl proveden výmaz zástavního práva k obchodnímu podílu v obchodní rejstříku.

Společnost zřídila ve prospěch společnosti Komerční banka, a.s. se sídlem Na Příkopě 33 č.p. 969, 114 07, Praha 1, IČ 45317054, na základě Smlouvy o poskytnutí zajištění č. 7080106600294 uzavřené dne 12. února 2007, zástavní právo k obchodnímu podílu ve společnosti PROJEKT NYMBURK s.r.o. Zástavní právo bylo zřízeno ke krytí závazků ze smlouvy o úvěru č. 7080106200294 poskytnutému společností PROJEKT NYMBURK s.r.o., a to do celkové výše 88 000 tis. Kč s příslušenstvím. Toto zástavní právo bylo zapsáno do obchodního rejstříku 10. května 2007. Zástavní právo zaniklo splacením veškerých závazků ze smlouvy o úvěru č. 7080106200294 poskytnutých společností PROJEKT NYMBURK s.r.o. dne 19. prosince 2007.

Dne 15. října 2011 byl proveden výmaz zástavního práva k obchodnímu podílu v obchodní rejstříku.

Společnost zřídila zástavní právo k obchodnímu podílu společnosti PROJEKT WELLNEROVA s.r.o., ve prospěch zástavního věřitele Komerční banky, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 č.p. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054, k zajištění budoucích pohledávek za dlužníkem PROJEKT WELLNEROVA s.r.o., IČ: 26818299 dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu reg. č. 10000227380 uzavřené dne 2. února 2010 mezi VCES HOLDING s.r.o. a Komerční bankou, a.s. Toho zástavní právo bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 10. listopadu 2010. Zástavní právo zaniklo splacením veškerých závazků poskytnutých společností PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. dne 22. července 2011.

Dne 22. září 2011 byl proveden výmaz zástavního práva k obchodnímu podílu v obchodní rejstříku.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

5 MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (pokračování)

K 31. prosinci 2012:

	Počet akcií	Nominální hodnota Kč/ks; Kč/podíl	Pořizovací cena tis. Kč	Podíl na základním kapitálu %	Výsledek hospodaření v roce 2012 tis. Kč	Podíl na vlastním kapitálu tis. Kč	Příjem z podílů na zisku a z dividend v roce 2012 tis. Kč
VCES a.s.	125	2 000 000	48 154	100 %	53 907	340 329	0
VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	1	2 000 000	2 000	100 %	- 8 547	0	0
PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.	podíl	1 000 000	13 924	100 %	1 510	124 301	0
TCF Czech s.r.o.	podíl	200 000	258	100 %	- 30	65	0
SVG Development s.r.o.	podíl	208 000	10	51 %	889	295	0
Celkem			64 346			464 990	
Z toho kladná hodnota vlastního kapitálu						464 990	
Přecenění metodou ekvivalence			400 644				
Hodnota investic po přecenění			464 990				

Společnosti VCES a.s., VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s., TCF Czech s.r.o.
a SVG Development s.r.o. sídlí v Praze.

Společnosti PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. sídlí v Olomouci.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

5 MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (pokračování)

K 31. prosinci 2011:

	Počet akcií	Nominální hodnota Kč/ks; Kč/podíl	Pořizovací cena tis. Kč	Podíl na základním kapitálu %	Výsledek hospodaření v roce 2011 tis. Kč	Podíl na vlastním kapitálu tis. Kč	Příjem z podílů na zisku a z dividend v roce 2011 tis. Kč
VCES a.s.	125	2 000 000	48 154	100 %	25 488	286 430	0
VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	1	2 000 000	2 000	100 %	- 11 354	0	0
PROJEKT WELNEROVA s.r.o.	podíl	1 000 000	13 924	100 %	26 688	125 811	0
TCF Czech s.r.o.	podíl	200 000	258	100 %	- 30	95	0
SVG Development s.r.o.	podíl	208 000	10	51 %	- 28	0	0
Celkem			64 346			412 336	
Z toho kladná hodnota vlastního kapitálu						412 336	
Přecenění metodou ekvivalence			347 989				
Hodnota investic po přecenění			412 336				

U Žádné z uvedených dceřiných společností nejsou rozdíly mezi procentuální výší vlastnického podílu a hlasovacími právy a Společnost není v žádné z dceřiných společností společníkem s neomezeným ručením.

Na společnost PROJEKT WELNEROVA s.r.o. přešlo v důsledku vnitrostátní fúze sloučením jmění zanikajících společností PROJEKT HARFA s.r.o., PROJEKT HOSTIVÁŘ s.r.o., PROJEKT NYMBURK s.r.o., PROJEKT PERNEROVA s.r.o., PROJEKT PRAŽSKÁ s.r.o., PROJEKT TOPOLOVKA s.r.o., VILADOMY ZÁMOSTÍ s.r.o.

Rozhodným dnem fúze bylo stanoveno datum 1. ledna 2011. Do obchodního rejstříku byla fúze zapsána dne 4. ledna 2012. Vzhledem k fúzi Společnost k 31. prosinci 2011 neevidovala finanční investice a s tím související přecenění metodou ekvivalence odděleně pro jednotlivé společnosti, jelikož dané společnosti neuzavíraly účetnictví k 31. prosinci 2011. Informace o podílech a přecenění k 31. prosinci 2011 (viz. výše) jsou proto uvedeny po fúzi za společnost Projekt Wellnerova s.r.o., která je v rámci projektu fúze nástupnickou společností.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

6

DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK OSTATNÍ

Na základě dodatku k úvěrové smlouvě došlo ke změně vykázání poskytnutého úvěru ovládané společností SVG Development s.r.o., který v roce 2011 byl vykázán jako dlouhodobý finanční majetek na řádku „B.III.4. Půjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba“ v netto hodnotě 29 032 tis. Kč. Splatnost úvěrové smlouvy byla k 31. prosinci 2012, v případě nezaplacení si bude společnost nárokovat penalizační úrok od 1. března 2013. Konečná splatnost nebyla dodatkem k úvěrové smlouvě změněna. V rámci věrného zobrazení Společnost proto celou výši úvěru vykázala do krátkodobých aktiv „C.III.2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba“ pro rok 2011 i 2012.

7

ZÁSOBY

	31. prosince 2012	31. prosince 2011
	tis. Kč	tis. Kč
Výrobky	2 314	2 314
Opravná položka	<u>- 2 314</u>	<u>- 2 314</u>
Zůstatková hodnota	0	0

Výrobky představují samostatné stavby, které jsou určeny k prodeji. Jedná se o dokončené a zkolaudované byty, příporky inženýrských sítí, popřípadě další občanskou vybavenost. Tyto stavby nejsou určeny k využití uvnitř Společnosti, nýbrž budou převedeny na budoucí nabyvatele v následném období. Opravná položka byla vytvořena ke krytí případné ztráty z prodeje bytů a dále k časovému srovnání výnosů a nákladů především u přípojek, u kterých se předpokládá bezúplatný převod na provozovatele sítí.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

7 ZÁSObY (pokračování)

Změnu opravné položky k výrobkům lze analyzovat následovně:

	<u>2012</u> tis. Kč	<u>2011</u> tis. Kč
Počáteční zůstatek k 1. lednu	2 314	2 314
Tvorba opravné položky	0	0
Použití opravné položky	<u>0</u>	<u>0</u>
Konečný zůstatek k 31. prosinci	<u>2 314</u>	<u>2 314</u>

8 POHLEDÁVKY

	<u>31. prosince 2012</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2011</u> tis. Kč
Pohledávky z obchodních vztahů	3 860	3 178
- do splatnosti	0	<u>143</u>
- po splatnosti		
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	3 860	3 321
Ostatní poskytnuté zálohy	19 335	6 720
Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	225 063	264 309
Ostatní pohledávky	<u>102 580</u>	<u>122 203</u>
- po splatnosti	41 731	<u>0</u>
- do splatnosti		
Stát – daňové pohledávky	<u>4</u>	<u>0</u>
Krátkodobé pohledávky brutto	392 573	396 553
Opravné položky na pochybné pohledávky	<u>- 102 580</u>	<u>- 29 175</u>
Čistá hodnota krátkodobých pohledávek	289 993	367 378
Odložená daňová pohledávka	<u>0</u>	<u>0</u>
Čistá hodnota celkových pohledávek	<u>289 993</u>	<u>367 378</u>

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

8 POHLEDÁVKY (pokračování)

Nezaplacené pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2012 a k 31. prosinci 2011 nejsou zajištěny. Společnost nemá pohledávky určené k obchodování.

Pohledávky k ovládané nebo ovládající osobě představují krátkodobé úvěry a dlouhodobé úvěry splatné do jednoho roku, volných finančních zdrojů dceřiným společnostem a lze je analyzovat následovně:

	31. prosince 2012	31. prosince 2011
	tis. Kč	tis. Kč
VCES a.s.		
PROJEKT PRAŽSKÁ s.r.o.	97 000	74 200
VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	0	0
PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.	70 000	72 000
PROJEKT HOSTIVAŘ s.r.o.	0	59 745
SVG Development s.r.o.	0	300
	58 064	58 064

Celkem

225 064

264 309

Společnost poskytla půjčku společnosti SVG Development s.r.o. na úhradu závazků ve výši 58 064 tis. Kč vůči společnosti VCES a.s.. Společnost vytvořila opravnou položku k 31. prosinci 2011 ve výši 50 % z celkové hodnoty pohledávky ve výši 29 032 tis. Kč a na zbylých 50 % nebyla vytvořena opravná položka z důvodu vstoupení společnosti VCES HOLDING s.r.o. do společnosti SVG Development a uzavření smlouvy o podílenosti pohledávek. Na základě analýzy prodejnosti bytů a částečné úhrady půjčky ve výši 20 % v roce 2013, byla k 31.12.2012 opravná položka ve výši 50 % rozpuštěna. Společnost SVG Development s.r.o. začala od ledna 2013 postupně splácet jistinu půjčky a do konce roku 2013 se počítá s úplným splacením celé půjčky.

Společnost také poskytla půjčku společnosti VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. ve výši 70 mil. Kč, která bude splácena v budoucích letech z budoucích plánovaných zisků. Společnost počítá s podporou této dceřiné společnosti v takové výši, aby byla poskytnutá půjčka v budoucnu splacena, a proto na ni nevytváří žádnou opravnou položku.

Ostatní pohledávky zahrnují dohadné položky aktivní a půjčku společnosti Centrum Dolní Břežany s.r.o. ve výši 99 279 tis. Kč na úhradu závazků vůči společnosti VCES a.s. a 3 301 tis. Kč představují nezaplacené úroky z půjčky. Vzhledem ke sjednání smládkového kalendáře mezi bankou, Společností a Centrem Dolní Břežany společnost k této pohledávce z titulu poskytnuté půjčky netvořila v roce 2011 opravnou položku. Dne 6. prosince 2012 bylo zahájeno insolvenční řízení proti společnosti Centrum Dolní Břežany s.r.o. Prodejnost bytů a domů v Dolních Břežanech byla v roce 2012 nízká.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

Na základě zjištěných informací a v souvislosti se zásadou opatřnosti Společnost vytvořila 100 % opravnou položku k 31. prosinci 2012 na celou výši úvěru včetně nezaplacených úroků.

Žádná z neuhrazených pohledávek nemá delší splatnost než pět let.

8 POHLEDÁVKY (pokračování)

Změny opravné položky k pohledávkám z obchodních vztahů lze analyzovat takto:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Počáteční zůstatek k 1. lednu	143	4 398
Tvorba opravné položky	- 143	- 255
Použití opravné položky	0	- 4 000
Zrušení opravné položky	0	143
Konečný zůstatek k 31. prosinci	0	0

9 VLASTNÍ KAPITÁL

Společníci

	<u>31. prosince 2012</u>	<u>31. prosince 2011</u>
BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL	98,50 %	98,50 %
ENTREPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION	1,50 %	1,50 %
	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>

Vklady obou společníků byly v plné výši splaceny. V souladu s příslušnými ustanoveními společenské smlouvy a obchodního zákoníku Společnost vytváří zákonný rezervní fond ve výši 5 % z čistého zisku ročně, dokud výše tohoto fondu nedosáhne 10 % základního kapitálu.

Zákonný rezervní fond nelze rozdělit mezi společníky, ale lze jej použít výhradně k úhradě ztrát.

Všechny obchodní podíly společníků byly k 31. prosinci 2012 plně splaceny. V roce 2012 nedošlo ke změně struktury vlastníků.

Hospodářský výsledek za rok končící 31. prosince 2011 ve výši - 16 798 tis. Kč byl uhrazen z Nerozděleného zisku minulých let dle rozhodnutí valné hromady ze dne 28. května 2012.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

10 REZERVY

	<u>Nevyčerpaná dovolená</u> tis. Kč	<u>Daň z převodu nemovitostí</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2010	0	0	0
Tvorba rezerv	107	0	107
Použití rezerv	0	0	0
Zrušení rezervy	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2011	<u>107</u>	<u>0</u>	<u>107</u>
Tvorba rezerv	131	0	131
Použití rezerv	-107	0	-107
Zrušení rezervy	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2012	<u>131</u>	<u>0</u>	<u>131</u>

11 ZÁVAZKY

	<u>31. prosince 2012</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2011</u> tis. Kč
Závazky z obchodních vztahů	- do splatnosti 1 353	356
	- po splatnosti 0	0
Závazky z obchodních vztahů celkem	1 353	356
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		
Krátkodobé přijaté zálohy	126 281	173 072
Ostatní závazky	19 335	5 771
	- do splatnosti <u>42 446</u>	<u>23 574</u>
Krátkodobé závazky celkem	189 415	202 773
Dlouhodobé závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů	0	0
Dlouhodobé závazky celkem	0	0
Krátkodobé a dlouhodobé závazky celkem	<u>189 415</u>	<u>202 773</u>

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

11 ZÁVAZKY (pokračování)

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost nemá žádné závazky po splatnosti vůči zaměstnancům, ze sociálního nebo zdravotního pojištění ani žádné takové závazky ke státním institucím. Společnost nemá žádné penzijní závazky.

Společnost nebyly vyměřeny žádné doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období. K 31. prosinci 2012 Společnost eviduje závazky vůči místně příslušným finančním orgánům ve výši 474 TCZK, (k 31. prosinci 2011 ve výši 504 TCZK).

Závazky k ovládající nebo ovládané osobě k 31. prosinci 2012 představuje krátkodobý úvěr volných finančních zdrojů od společností PROJEKT HRADEC s.r.o., PROJEKT CHRUDIM s.r.o., PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. a BYPAR SARL.

Ostatní závazky k 31. prosinci 2012 a 2011 představují zejména dohadné položky.

12 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Splatnou daň	0	0
Odlouženou daň	0	0
Úprava daňového nákladu předchozího období podle skutečně podaného daňového přiznání	0	0
Celkem	0	0

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

12 DAŇ Z PŘÍJMŮ (pokračování)

Splatná daň byla vypočítána následovně:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Zisk před zdaněním	-70 141	-16 798
Daňové neuznatelné náklady	73 687	25 393
Nezdanované výnosy	0	0
Položky zvyšující základ daně	20	0
Položky snižující základ daně	0	0
Daňový základ	3 526	8 595
Odečet daňové ztráty	<u>-3 526</u>	<u>-8 595</u>
Sazba daně (2011: 19 %; 2012: 19%)		
Daň z příjmů právnických osob	0	0

Odlouženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

	<u>31. prosince 2012</u>	<u>31. prosince 2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Rozdíl daňových a účetních zůstatkových hodnot dlouhodobého majetku	20	40
Ostatní rezervy a opravné položky	105 025	31 596
Daňová ztráta	<u>3 948</u>	<u>7 359</u>
Čistá odložená daňová pohledávka	<u>20 709</u>	<u>7 409</u>

Odloužená daňová pohledávka k 31. prosinci 2012 nebyla zaúčtována, protože není pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

13 ČLENĚNÍ TRŽEB PODLE ODVĚTVÍ

Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb byly tvořeny následujícím způsobem:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
<u>Tuzemsko</u>		
Stavební činnost	0	0
Tržby z pronájmu	0	2 836
Ostatní	<u>49 065</u>	<u>33 231</u>
Celkem tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	<u>49 065</u>	<u>36 067</u>

14 ANALÝZA ZAMĚSTNANCŮ

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Počet jednotlivců	3	3	
<u>Průměrný počet zaměstnanců (přepočtený)</u>	2	2	
Vedoucí zaměstnanci	0	0	
Ostatní zaměstnanci	2	<u>2</u>	
Celkem zaměstnanců	2	<u>2</u>	
	<u>Vedení</u>	<u>Ostatní</u>	<u>Celkem</u>
<u>2012</u>	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Mzdové náklady	0	4 207	4 207
Náklady na sociální zabezpečení	0	1 054	1 054
Ostatní sociální náklady	0	0	0
Celkem	0	<u>5 261</u>	<u>5 261</u>
<u>2011</u>			
Mzdové náklady	0	4 418	4 418
Náklady na sociální zabezpečení	0	1 087	1 087
Ostatní sociální náklady	0	0	0
Celkem	0	<u>5 505</u>	<u>5 505</u>

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

14 ANALÝZA ZAMĚŠTNANCŮ (pokračování)

Vedení Společnosti zahrňuje jednatele. Společnost nemá penzijní závazky vůči bývalým členům statutárních a dozorčích orgánů.

V roce 2012 byly obchodním ředitelům společnosti poskytnuty dva osobní automobily i k soukromým účelům.

Kromě výše uvedeného nebylo poskytnuto v průběhu roku 2012 a 2011 společníkům, členům statutárního orgánu a řídícím zaměstnancům žádné plnění v peněžní ani v naturální podobě.

15 ZÚSTATKY A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost se podílela na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
<u>Výnosy:</u>		
Prodej vlastních výrobků a služeb	49 016	36 035
Prodej majetku	0	3
Úroky z půjček	2 858	4 002
Ostatní provozní výnosy	0	258
Zrušení daň. neuznaných OP	<u>29 032</u>	<u>0</u>
Celkové výnosy	<u>80 906</u>	<u>40 298</u>
<u>Náklady:</u>		
Nákup materiálu a ostatních neskladovatelných dodávek	136	181
Nákup služeb	42 358	26 108
Úroky z půjček	1 412	468
Ostatní provozní náklady	125	58
Ostatní finanční náklady	<u>0</u>	<u>0</u>
Tvorba daň. neuznaných OP	<u>0</u>	<u>29 032</u>
Celkové náklady	<u>44 031</u>	<u>55 847</u>

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

15 ZÚSTATKY A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI (pokračování)

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	<u>31. prosince 2012</u>	<u>31. prosince 2011</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Pohledávky z obchodních vztahů	3 860	3 178
Půjčky poskytnuté	225 063	264 308
Dohadné položky aktivní	41 731	22 920
Poskytnuté zálohy	19 335	6 720
Příjmy příštích období	3 336	1 608
OP k pohledávkám	0	29 032
Pohledávky celkem	<u>293 325</u>	<u>327 766</u>
Závazky z obchodních vztahů	1 323	268
Půjčky přijaté	26 250	23 000
Dohadné položky pasivní	41 680	22 772
Přijaté zálohy	19 335	5 771
Závazky k podnikům ve skupině	100 031	150 072
Závazky celkem	<u>188 619</u>	<u>201 883</u>

Společnost nevytváří opravnou položku k pohledávkám za spřízněnými stranami.

16 VÝZNAMNÉ INVESTIČNÍ PŘÍSLIBY A JINÉ BUDOUCÍ ZÁVAZKY

Společnost nemá významné investiční přísliby. Ve sledované účetním období ani v minulém účetním období Společnost neobdržela žádná státní dotace Společnost nevynakládá žádné výdaje na výzkum a vývoj.

Společnost nemá budoucí závazky z operativních leasingů a nájmu k 31.prosinci 2012.

17 ODMĚNA AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

Informace o odměně auditorské společnosti Mazars audit s.r.o. jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky společnosti Bouygues Bâtiment International.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

- 18 **VÝZNAMNÁ RIZIKA NEBO UŽITKY Z OPERACÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY NEVYKÁZANÝCH V ROZVAZE, JEJICHŽ ZVEŘEJNĚNÍ JE NEZBYTNÉ K POSOUZENÍ FINANČNÍ SITUACE ÚČETNÍ JEDNOTKY**

Společnost neviduje žádné takové operace.

- 19 **VÝZNAMNÉ TRANSAKCE PROVEDENÉ MEZI ÚČETNÍ JEDNOTKOU A JEJÍMI VĚTŠINOVÝMI VLASTNÍKY, ČLENY SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ, KTERÉ JSOU NEZBYTNÉ K POCHOPENÍ FINANČNÍ SITUACE A KTERÉ NEBYLY UZAVŘENY ZA BĚŽNÝCH TRŽNÍCH PODMÍNEK**

Společnost neviduje žádné takové transakce.

- 20 **POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY**

Na všechny známé potenciální závazky, kde vedení očekává odliv finančních prostředků a které souvisí s účetním obdobím, byly v účetnictví Společnosti vytvořeny rezervy.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Společnosti k 31. prosinci 2012.

K 31. 12. 2012 se společnost neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na společnost. K 31. prosinci 2012 Společnost neposkytla prostřednictvím banky žádné záruky ani ručení za závazky třetích stran.

VCES HOLDING s.r.o.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

21 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

K žádným následným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2012, nedošlo.

15. května 2013

Vypracoval	Ing. Pavel Kouba náместek pro účetnictví a daně	
Schválil a předkládá	Ing. Radim Martinek finanční ředitel	
Statutární orgán	Ludovic, Michel, Alain Duplan jednatel společnosti	

www.vces.cz