

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2016

VCES HOLDING s.r.o.



VCES
HOLDING

Shared **innovation**

OBSAH

ZPRÁVA SPOLEČNOSTI	4
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA	4
ÚVODNÍ SLOVO	5
JEDNATELÉ	6
MANAGEMENT SPOLEČNOSTI	6
VLASTNICKÉ PROSTŘEDÍ A SLOŽENÍ SPOLEČNÍKŮ	6
ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU	6
MAJETKOVÉ ÚČASTI K 31. 12. 2016	7
ZPRÁVA JEDNATELŮ SPOLEČNOSTI	8
Z HISTORIE SPOLEČNOSTI	8
ČINNOST A HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI V ROCE 2016	8
VYBRANÉ UKAZATELE	9
POŘÍZENÍ DLOUHODOBÉHO MAJETKU (PŘÍMÉ I FORMOU LEASINGU)	9
VÝVOJ SPOLEČNOSTI OD 31. 12. 2016 DO DATA SESTAVENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY	9
HODNOCENÍ HOSPODÁŘSKÉ, PERSONÁLNÍ, OBCHODNÍ A VÝROBNÍ POZICE	9
VÝVOJ A VÝZKUM, OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, PRACOVNĚ PRÁVNÍ VZTAHY	9
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	10
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	16
ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	21
ROZVAHA	22
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	24
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	25
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	26

ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

VCES
HOLDING

Shared **innovation**

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA

Firma	VCES HOLDING s.r.o.
Právní forma	Společnost s ručením omezeným podle zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
Sídlo společnosti	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9
IČ / DIČ	252 59 369 / CZ 252 59 369
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	+420 226 056 605
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. Do roku 2010 byl koncern VCES 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 DAFOSS a.s. a PORT Rychnov nad Kněžnou s.r.o., a dále dceřinými společnostmi, zakládanými pro jednotlivé developerské projekty (SPV), PROJEKT HOSTIVAŘ 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 CHRUDIM 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. V roce 2015 se společnost VCES HOLDING s.r.o. prostřednictvím dceřiné společnosti VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. stala vlastníkem 51% podílu společnosti Residence Radotín Jedna, s.r.o. V roce 2016 se společnost VCES HOLDING stala 100% vlastníkem společnosti Bystrovany Park s.r.o., rovněž prostřednictvím dceřiné společnosti VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.

Dne 4. 1. 2012 došlo k zápisu fúze sloučením projektových společností PROJEKT HOSTIVAŘ 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 byl 1. 1. 2011. Nástupnickou společností se stala společnost PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.

Koncern VCES dosáhl v roce 2016 celkového konsolidovaného obrátu přes 1,9 miliardy korun, čímž se řadí do skupiny významných stavebních koncernů působících v České republice.

ÚVODNÍ SLOVO

Vážení zákazníci, vážení obchodní partneři, milí kolegové,

české stavebnictví v roce 2016 nepokračovalo v mírném růstu z předcházejícího období, naopak došlo k propadu o 7,6 % v porovnání s předcházejícím rokem. Slovenský stavební trh zaznamenal propad ještě výraznější, a to o 9,8 %.

Naše společnost si v roce 2016, i přes nepříznivý vývoj na trhu, udržela svůj tržní podíl a navíc se nám podařilo navýšit zásobu práce na další roky na historické maximum. Hospodářský výsledek byl do značné míry ovlivněn ztrátovostí některých dokončovaných stavebních projektů získaných v letech 2013 a 2014.

V roce 2016 jsme zaznamenali další úspěchy u privátních investorů, především v segmentu průmyslových staveb (Datwyler Nový Bydžov), což potvrdilo naši nastavenou strategii. Podařilo se také rozšířit aktivity na Slovensku, kde jsme zahájili výstavbu jednoho z hlavních objektů nového výrobního závodu společnosti Jaguar Land Rover. Na obratu společnosti se podílely velké rezidenční projekty, jako jsou bytový projekt Tesla Vršovice nebo projekt revitalizace centra městské části Praha – Radotín, kde jsme se v souladu s naší strategií zaměřili pouze na projekty pro investory, se kterými máme dlouhodobé zkušenosti, případně vlastní developerské projekty. V oblasti veřejných zakázek pokračovala výstavba Českého institutu informatiky, robotiky a kybernetiky (CIIRC) pro ČVUT Praha a Multifunkčního operačního střediska Malovanka v Praze. Velkou pozornost dlouhodobě věnujeme důrazu na oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Maximální pozornost je věnována posuzování a prevenci pracovních rizik, a to jak ve vztahu k vlastním zaměstnancům, tak i ke všem našim subdodavatelům. Věřím, že v této oblasti jsme jedním z leaderů na našem trhu.

Důležitou roli v naší činnosti představují aktivity zaměřené na přípravu a realizaci projektů v souladu s mezinárodně uznávanými environmentálními standardy BREEAM a LEED, tak i interní certifikace ECOSITE a GREEN SITE OFFICE, které jsou pro naše klienty zárukou realizace jejich projektů s maximálním ohledem k životnímu prostředí. Prosazujeme také moderní trendy ve stavebnictví a aktivně se zapojujeme do jejich popularizace široké veřejnosti. Po představení metodiky BIM (Building Information Modelling) a konceptu Smart Cities v roce 2015, jsme v loňském roce přistoupili k jejich prvním praktickým užitím. Pilotním projektem řešeným v BIM byl vlastní developerský projekt Residence Chrudimpark. Vedle toho jsme metodiku BIM použili na dílčích částech projektu ČVUT – CIIRC. Naši doposud největší stavbou těžící z metodiky BIM je projekt Jaguar Land Rover v Nitře. Naším záměrem do budoucna je aplikace BIM na všechny naše developerské projekty připravované pod značkou Linkcity.

V rámci developerské činnosti pokračuje spolupráce s městskou částí Radotín (Praha 16). Pro rok 2017 je plánován návrat do regionu Olomouce, kde připravujeme další rezidenční projekt spolu s výstavbou logistického centra.

Do roku 2017 vstupuje naše společnost stejně tak jako ostatní firmy skupiny Bouygues s novým mottem „Shared innovation“. V roce 2017 jsou tak pro nás výzvou inovace na našich stavbách, u našich obchodních aktivit a také firemních procesů. Inovativní přístup je základem pro udržení a posílení naší konkurenceschopnosti.

Strategie společnosti je pro další období zaměřena na:

- posílení obchodního týmu společnosti,
- pokračující rozvoj aktivit v regionech České republiky a na území Slovenské republiky,
- další zvýšení obratu v segmentu průmyslových staveb,
- zvýšení objemu zakázek realizovaných pro developerskou část skupiny pod značkou Linkcity,
- využití synergických efektů plynoucích ze spolupráce s dalšími společnostmi v rámci skupiny Bouygues (především VSL a Colas) pro vstup do nových segmentů trhu (dopravní a infrastrukturální stavitelství),
- uplatňování přístupu Design&Build a zavádění moderních metod a přístupů při přípravě a realizaci stavebních projektů (BIM, Smart Cities apod.),
- projekty zvyšování energetické efektivity budov,
- udržování a dalším rozvoji vztahů se stálými zákazníky, kteří si mohli ověřit kvalitní práci společnosti.

Jsme přesvědčeni, že zvolená strategie podpořená inovativním přístupem nám zajistí splnění našich cílů pro rok 2017 a úspěšný rozvoj stavební skupiny VCES.

V Praze, dne 31. března 2017



Ing. Zdeněk Pokorný
předseda představenstva VCES a.s.,
hlavní společnosti koncernu VCES

JEDNATELÉ

Jméno a příjmení	Datum narození	Bydliště
Daniel Rigout	3. 3. 1954	Boulevard de la Porte Verte 24, Versailles
Pierre, Henri Skorochod	17. 5. 1962	Rue du Rocher 58, Paříž
David, Olivier Labardin	8. 3. 1975	Avenue de Maintenon 3, Le Chesnay

David, Olivier Labardin je členem statutárního orgánu VCES a.s.

Dne 1. října 2016 zanikla funkce jednatele pana Ludovica, Michela, Alaina Duplana (vymazáno z obchodního rejstříku dne 3. listopadu 2016). Dne 1. října 2016 byl jednatelem jmenován pan David, Olivier Labardin.

MANAGEMENT SPOLEČNOSTI

Vrcholový management společnosti tvořily k 31. 12. 2016 tyto osoby:

Jméno a příjmení, funkce
David, Olivier Labardin, jednatel
Daniel Rigout, jednatel
Pierre, Henri Skorochod, 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 zbývajících 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. 2016

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

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

Majetkové účasti k 31. 12. 2016

Společnost zaujímá v koncernu VCES postavení zakladatelské (mateřské) společnosti. Rozsah přímých hlasovacích práv v jednotlivých subjektech koncernu je 100%.

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. 2016)

Obchodní firma	VCES a.s.	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.*	PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.**	TCF Czech, s.r.o.
Sídlo	Na Harfě 337/3, Praha 9	Na Harfě 337/3, Praha 9	Fibichova 1141/2, Olomouc	Na Harfě 337/3, Praha 9
Předmět podnikání	Stavebnictví	Developerský management a realitní činnost	Inženýrská činnost v investiční výstavbě	Pronájem nemovitostí
Základní kapitál	250.000 tis. Kč	2.000 tis. Kč	1.000 tis. Kč	200 tis. Kč
Výsledek hospodaření za období 2016	-63 259 tis. Kč	-23 673 tis. Kč	5 288 tis. Kč	-37 tis. Kč
Výše podílu na zákl. kapitálu	100,0%	100,0%	100,0%	100,0 %
Nesplacená část podílu	0	0	0	0

* VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (změna obchodní firmy z VCES REAL s.r.o., člen koncernu dne 3. 4. 2007)

** PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. se stala nástupnickou společností po fúzi sloučením společností PROJEKT HOSTIVAŘ 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.

Údaje o firmách, v nichž má společnost nepřímou účast (stav k 31. 12. 2016)

Obchodní firma	PROJEKT HRADEC s.r.o.	PROJEKT CHRUDIM s.r.o.*	Residence Radotín Jedna, s.r.o.**	Bystrovany Park s.r.o.***
Sídlo	Na Harfě 337/3, Praha 9	Na Harfě 337/3, Praha 9	Na Harfě 337/3 Praha 9	Na Harfě 337/3, Praha 9
Předmět podnikání	Inženýrská činnost v investiční výstavbě	Inženýrská činnost v investiční výstavbě	Developerská činnost	Developerská činnost
Základní kapitál	1.000 tis. Kč	1.000 tis. Kč	50 tis. Kč	50 tis. Kč
Výsledek hospodaření za období 2016	-23 tis. Kč	-19 tis. Kč	10 Kč	-4 tis. Kč
Výše podílu na zákl. kapitálu	100,0%	100,0%	51,0%	100%
Nesplacená část podílu	0	0	0	0

* PROJEKT CHRUDIM s.r.o. (změna obchodní firmy z PROJEKT RYCHNOV s.r.o., člen koncernu dne 29. 3. 2012)

** Residence Radotín Jedna s.r.o. – datum vzniku 16. dubna 2015

*** Bystrovany Park s.r.o. – datum vzniku 31. října 2016

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 ZÁMOSTÍ 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. V roce 2013 byl 51% podíl ve společnosti SVG Development s.r.o. prodán. V roce 2015 se společnost VCES HOLDING s.r.o. prostřednictvím dceřiné společnosti VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. stala vlastníkem 51% podílu společnosti Residence Radotín Jedna, s.r.o. V roce 2016 se společnost VCES HOLDING s.r.o. stala 100% vlastníkem společnosti Bystrovany Park s.r.o., rovněž prostřednictvím dceřiné společnosti VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. Společnost VCES PROPERTY DEVELOPMENT uzavřela v roce 2016 rámcovou smlouvu se společností NOVÁ SLADOVNA a.s. na odkup 100% podílu ve společnosti Link City Centrum NS s.r.o., který bude dle smluvních ujednání realizován v roce 2017.

Dne 11. září 2009 vyvrcholila jednání mezi českými minoritními vlastníky a společností Bouygues Construction, resp. jejich dceřinou skupinou BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL a ENTREPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION. Podpisem druhé části transakční dokumentace tak bylo uzavřeno tříleté 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. K 31. 12. 2016 tuto funkci zastávali Daniel Rigout, Pierre, Henri Skorochod a David Labardin.

Činnost a hospodaření společnosti v roce 2016

V roce 2016 VCES HOLDING s.r.o. především obhospodařoval své podíly v dceřiných společnostech a plnil funkce související s jejich držbou. Cílem činností VCES HOLDING s.r.o. je upevňování a budování pozice koncernu VCES na českém stavebním trhu.

Společnost dosáhla v roce 2016 výkonů ve výši 37 mil. Kč s kladným výsledkem hospodaření 95,6 mil. Kč. Výsledek je ovlivněn především zrušením opravné položky ve výši 103 mil. Kč k pohledávce za společností TOM 1 s.r.o. Vlastní kapitál společnosti k 31. 12. 2016 se zvýšil o 33 mil. Kč na 389 mil. Kč a to díky hospodářskému výsledku za rok 2016.

Společnost je finančně zdravá.

Společnost neměla k 31. 12. 2016, stejně jako kdykoliv předtím, otevřen žádný bankovní úvěr.

Společnost je zcela likvidní a solventní.

Společnost nemá v zahraničí organizační složku.

Vybrané ukazatele

(tis. Kč)	2016	2015	2014
EBIT	95 540	-20 805	27 526
obrat	41 493	42 216	33 549

Pořízení dlouhodobého majetku (přímé i formou leasingu)

V roce 2016 nedošlo k pořízení žádného dlouhodobého majetku přímo ani formou leasingu. V roce 2017 se neplánuje pořizování dlouhodobého majetku.

Vývoj společnosti od 31. 12. 2016 do data sestavení výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, kromě změn výše popsaných a popsaných v příloze k účetní závěrce, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

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, pracovně 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 pracovně právních vztahů.

V Praze, dne 31. března 2017



David, Olivier Labardin
jednatel společnosti

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou pro účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, podle ustanovení § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění.

I. Subjekty, k nimž se vztahuje tato zpráva

1. Ovládaná osoba

Obchodní firma:	VCES HOLDING s.r.o.
Sídlo:	Na Harfě 337/3, 190 00 Praha 9
IČ:	25259369
Statutární orgán:	jednatelé
Členové statutárního orgánu:	Pierre, Henri Skorochoď; Daniel Rigout; David Olivier Labardin

2. Propojené osoby

a) ovládající osoby:

Obchodní firma:	BOUYGUES BATIMENT INTERNATIONAL
Sídlo:	Guyancourt, Avenue Eugene Freyssinet 1, 782 80, FR
Registrační číslo:	407986074
Obchodní podíl na ovládané osobě:	98,53 %

Obchodní firma:	ENTREPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION
Sídlo:	Guyancourt, Avenue Eugene Freyssinet 1, 782 80, FR
Registrační číslo:	332778265
Obchodní podíl na ovládané osobě:	1,47 %

b) ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou, s nimiž byly uzavřeny smlouvy nebo v jejichž prospěch byly učiněny úkony či opatření

Obchodní firma:	BYPAR SARL
Sídlo:	11 rue d'Aspelt, Luxembourg L-1142
Registrační číslo:	B-84647

Obchodní firma:	RECOBY SARL
Sídlo:	Guyancourt, Avenue Eugene Freyssinet 1, 782 80, FR
Registrační číslo:	802801084

Obchodní firma:	VCES a.s.
Sídlo:	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9
IČ:	26746573

obchodní firma:	VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (od 2. ledna 2017 – Linkcity Czech Republic a.s.)
sídlo:	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9
IČ:	27071316

Obchodní firma:	PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.
Sídlo:	Fibichova 1141/2, 779 00 Olomouc-Hodolany
IČ:	26818299

Obchodní firma:	PROJEKT CHRUDIM s.r.o.
Sídlo:	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9
IČ:	28170849

Obchodní firma:	PROJEKT HRADEC s.r.o.
Sídlo:	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9
IČ:	28173236
Obchodní firma:	TCF Czech, s.r.o.
Sídlo:	Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9
IČ:	28243587
Obchodní firma:	Residence Radotín Jedna, s.r.o.
Sídlo:	Na Harfě 337/3, Vysočany, 190 00 Praha 9
IČ:	03995861
Obchodní firma:	Bystrovany Park s.r.o.
Sídlo:	Na Harfě 337/3, Vysočany, 190 00 Praha 9
IČ:	05522927

II. Struktura vztahů mezi osobami, k nimž se vztahuje tato zpráva

VCES HOLDING s.r.o. je dceřinou společností BOUYGUES BATIMENT INTERNATIONAL a ENTERPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION.

BYPAR SARL a RECOBY SARL jsou sesterskými společnostmi společnosti VCES HOLDING s.r.o., společnosti VCES a.s., VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (Linkcity Czech Republic a.s.), PROJEKT WELLNEROVA a.s. a TCF Czech s.r.o. jsou nepřímo ovládány ovládajícími osobami skrze ovládanou osobu, společnost PROJEKT HRADEC s.r.o., PROJEKT CHRUDIM s.r.o., Residence Radotín Jedna, s.r.o. a Bystrovany Park s.r.o. jsou dceřinými společnostmi VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (Linkcity Czech Republic a.s.), (společnost nepřímo ovládaná ovládajícími osobami skrze ovládanou osobu).

III. Úloha ovládané osoby

Poskytování služeb smluvně ujednaných ovládajícími osobami i osobami ovládaným ovládajícími osobami.

IV. Způsob a prostředky ovládání

Jediným prostředkem ovládání ovládajících osob na ovládání ovládané osoby je hlasovací právo v rámci výkonu funkce vlastníka společnosti.

V. Přehled jednání týkajících se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu

Žádná taková jednání nebyla učiněna.

VI. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

Smlouva:	Smlouva o postoupení pohledávky ve výši 99.279.382,40 Kč uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako postupitelem a RECOBY SARL jako postupníkem dne 1. 8. 2014
Plnění:	Úplatné postoupení pohledávky za společností Centrum Dolní Břežany, s.r.o.
Protiplnění:	–
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–

Smlouva:	Smlouva o postoupení pohledávky ve výši 114.655.661 Kč uzavřená mezi VCES a.s. jako postupitelem a VCES HOLDING s.r.o. jako postupníkem dne 30. 12. 2013
Plnění:	Úplatné postoupení pohledávky za společností Tom H.C, s.r.o. (nyní TOM 1, s.r.o.) se sídlem ve Slovenské republice.
Protiplnění:	V roce 2014 byla uhrazena část postoupené pohledávky ve výši 27.655.000 Kč, v roce 2016 ani v roce 2015 k žádné úhradě nedošlo
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o úvěru uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako dlužníkem a BYPAR SARL jako věřitelem dne 30. 4. 2012
Plnění:	Poskytnutí úvěru na požádání do aktuálního limitu 500.000.000 Kč se splatností do 30. 4. 2017
Protiplnění:	Čerpání úvěru v roce 2016 ve výši 34.000.000 Kč; úroky z přijatého úvěru za rok 2016 ve výši 2.904.725,03 Kč; konečný stav úvěru k 31. 12. 2016 se splatností do 30. 4. 2017 ve výši 364.000.000 Kč; stav splatných úroků z úvěru k 31. 12. 2016 ve výši 360.966,67 Kč
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Agreement for head office services and facilities uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako odběratelem a BOUYGUES BATIMENT INTERNATIONAL jako dodavatelem dne 12. 11. 2013
Plnění:	Komplex služeb poskytovaných mateřskou společností BOUYGUES BATIMENT INTERNATIONAL v oblastech managementu, financí, práva, obchodu, personalistiky, technické pomoci, IT služeb a dalších služeb nutných k zabezpečení efektivního fungování dceřiné společnosti
Protiplnění:	Cena vypočtená dle Smlouvy za rok 2016 ... 35.263.243,35 Kč bez DPH
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Dohoda o změně závazku s inkorporovanou Smlouvou o úvěru uzavřená mezi VCES a.s. jako dlužníkem a VCES HOLDING jako věřitelem dne 21. 12. 2007
Plnění:	Poskytnutí úvěru na požádání do aktuálního limitu 700.000.000 Kč se splatností do 31. 12. 2017
Protiplnění:	Čerpání úvěru v roce 2016 ve výši 37.000.000 Kč; úroky z přijatého úvěru za rok 2016 ve výši 4.800.624,64 Kč; konečný stav úvěru k 31. 12. 2016 se splatností do 31. 12. 2017 ve výši 410.000.000 Kč
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o zajištění sídla a služeb souvisejících uzavřená mezi VCES a.s. jako dodavatelem a VCES HOLDING s.r.o. jako odběratelem dne 1. 1. 2012
Plnění:	Zajištění sídla a souvisejících služeb
Protiplnění:	Cena vypočtená dle Smlouvy ... 14.767 Kč bez DPH za rok 2016
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Rámcová smlouva o poskytování služeb v oblastech finančních, ekonomických a účetních uzavřená mezi VCES a.s. jako dodavatel a VCES HOLDING s.r.o. jako odběratel dne 22. 12. 2005
Plnění:	Poskytnutí služeb (zejména vedení účetnictví, zpracování daňového přiznání)
Protiplnění:	Cena vypočtená dle Smlouvy ... 111.324 Kč bez DPH za rok 2016
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o poskytování služeb (tech. pomoc) uzavřená mezi VCES a.s. jako odběratel a VCES HOLDING s.r.o. jako dodavatel dne 31. 3. 2011
Plnění:	Přeúčtování komplexu služeb poskytovaných mateřskou společností Bouygues Batiment International v oblastech managementu, financí, práva, obchodu, personalistiky, technické pomoci, IT služeb a dalších služeb nutných k zabezpečení efektivního fungování dceřiné společnosti
Protiplnění:	Cena vypočtená dle Smlouvy ... 35 066 681,36 Kč bez DPH za rok 2016
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–

Smlouva:	Licenční smlouva o právu užívat ochranné známky uzavřená mezi VCES a.s. jako příjemce a VCES HOLDING s.r.o. jako poskytovatel dne 15. 11. 2007
Plnění:	Právo užívat ochranné známky
Protiplnění:	Cena vypočtená dle znaleckého posudku ... 563.340 Kč bez DPH za rok 2016
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o zápůjčce uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako zapůjčitel a VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (Linkcity Czech Republic a.s.) jako vydlužitel dne 23. 1. 2014
Plnění:	Bezúročná zápůjčka 26.000.000 Kč se splatností 31. 12. 2017
Protiplnění:	Bezúročná zápůjčka 26.000.000 Kč se splatností 31. 12. 2017
Vznik újmy:	V roce 2016 nebyla zápůjčka splacena.
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o zápůjčce uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako zapůjčitel a VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (Linkcity Czech Republic a.s.) jako vydlužitel dne 19. 2. 2014
Plnění:	Bezúročná zápůjčka 1.000.000 Kč se splatností 31. 12. 2017
Protiplnění:	Bezúročná zápůjčka 1.000.000 Kč se splatností 31. 12. 2017
Vznik újmy:	V roce 2016 nebyla zápůjčka splacena.
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o zápůjčce uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako zapůjčitel a VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (Linkcity Czech Republic a.s.) jako vydlužitel dne 15. 6. 2016
Plnění:	Bezúročná zápůjčka 10.000.000 Kč se splatností 31. 12. 2017
Protiplnění:	Bezúročná zápůjčka 10.000.000 Kč se splatností 31. 12. 2017
Vznik újmy:	V roce 2016 nebyla zápůjčka splacena.
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o zápůjčce uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako zapůjčitel a VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (Linkcity Czech Republic a.s.) jako vydlužitel dne 2. 11. 2016
Plnění:	Bezúročná zápůjčka 34.000.000 Kč se splatností 31. 12. 2017
Protiplnění:	Bezúročná zápůjčka 34.000.000 Kč se splatností 31. 12. 2017
Vznik újmy:	V roce 2016 nebyla zápůjčka splacena.
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o poskytování služeb (tech. pomoc) uzavřená mezi VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (Linkcity Czech Republic a.s.) jako odběratel a VCES HOLDING jako dodavatel dne 31. 3. 2011
Plnění:	Preúčtování komplexu služeb poskytovaných mateřskou společností Bouygues Batiment International v oblastech managementu, financí, práva, obchodu, personalistiky, technické pomoci, IT služeb a dalších služeb nutných k zabezpečení efektivního fungování dceřiné společnosti
Protiplnění:	Cena vypočtená dle Smlouvy ... 190.098 Kč bez DPH za rok 2016
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o úvěru uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako dlužník a PROJEKT HRADEC s.r.o. jako věřitel dne 1. 6. 2009
Plnění:	Poskytnutí úvěru na požádání do aktuálního limitu 700.000 Kč se splatností do 31. 12. 2017
Protiplnění:	Úroky z přijatého úvěru za rok 2016 ve výši 7.219,74 Kč; konečný stav úvěru k 31. 12. 2016 se splatností do 31. 12. 2017 ve výši 600.000 Kč
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–
Smlouva:	Smlouva o úvěru uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako dlužník a PROJEKT CHRUDIM s.r.o. jako věřitel dne 1. 6. 2009
Plnění:	Poskytnutí úvěru na požádání do aktuálního limitu 750.000 Kč se splatností do 31. 12. 2017
Protiplnění:	Úroky z přijatého úvěru za rok 2016 ve výši 9.024,65 Kč; konečný stav úvěru k 31. 12. 2016 se splatností do 31. 12. 2017 ve výši 750.000 Kč
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–

Smlouva:	Smlouva o úvěru uzavřená mezi VCES HOLDING s.r.o. jako dlužník a PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. jako věřitel dne 17.9. 2012
Plnění:	Poskytnutí úvěru na požádání do aktuálního limitu 150.000.000 Kč se splatností do 31. 12. 2017
Protiplnění:	Čerpání úvěru v roce 2016 ve výši 45.000.000 Kč; úroky z přijatého úvěru za rok 2016 ve výši 1.083.738,49 Kč; konečný stav úvěru k 31. 12. 2016 se splatností do 31. 12. 2017 ve výši 103.950.000 Kč
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–

Smlouva:	Smlouva o úvěru uzavřená mezi TCF Czech s.r.o. jako dlužníkem a VCES HOLDING s.r.o. jako věřitelem dne 27.4. 2015
Plnění:	Poskytnutí úvěru na požádání do aktuálního limitu 200.000 Kč se splatností do 31. 12. 2017
Protiplnění:	Úroky z přijatého úvěru za rok 2016 ve výši 1.203,30 Kč; konečný stav úvěru k 31. 12. 2016 se splatností do 31. 12. 2017 ve výši 100.000 Kč
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–

Smlouva:	Smlouva o zajištění služeb uzavřená mezi VCES a.s. jako příjemcem a VCES HOLDING s.r.o. jako poskytovatelem dne 1. 1. 2015
Plnění:	Zajištění hlídání vrátnice
Protiplnění:	Cena dle Smlouvy ... 800.000 Kč bez DPH za rok 2016
Vznik újmy:	–
Úhrada vzniklé újmy:	–
Smlouva o úhradě vzniklé újmy:	–

2. Jiná právní jednání učiněná v zájmu propojených osob

V zájmu propojených osob nebylo v roce 2016 učiněno žádné jiné právní jednání a nevznikla žádná újma.

3. Ostatní opatření učiněná v zájmu nebo na popud propojených osob

V zájmu nebo na popud propojených osob nebyla v roce 2016 učiněna žádná opatření.

VII. Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů mezi ovládanou a ovládající osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Na základě uzavřených smluv dochází k poskytování služeb za běžných tržních podmínek.

VIII. Obecná ustanovení

Jestliže ovládaná osoba zpracovává výroční zprávu podle zvláštního právního předpisu, musí být zpráva o vztazích mezi propojenými osobami připojena k výroční zprávě. Společníci nebo členové ovládané osoby musí mít možnost seznámit se se zprávou o vztazích mezi propojenými osobami ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou.

Má-li ovládaná osoba dozorčí radu či jiný obdobný orgán, přezkoumá tento orgán zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a o přezkoumání zprávy informuje valnou hromadu ovládané osoby a seznámí je se svým stanoviskem.

Pokud podléhá účetní závěrka ovládané osoby ověření auditorem, je auditor povinen ověřit i správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Tato zpráva byla vypracována jednatelem – statutárním orgánem ovládané osoby, na základě údajů, které jsou jednatelům jakožto osobám jednajícím s péčí řádného hospodáře, známy.

Vyhotoveno dne 31. března 2017



David, Olivier Labardin
jednatel společnosti

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

VCES
HOLDING

Shared **innovation**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

k účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2016 společnosti
VCES HOLDING s.r.o.

Identifikační údaje:

Název:	VCES HOLDING s.r.o.
IČ:	252 59 369
Adresa sídla:	Na Harfě 337/3 190 00 Praha 9 - Vysočany
Rozvahový den:	31. prosince 2016
Ověřované účetní období:	od 1. ledna do 31. prosince 2016
Rámec účetního výkaznictví:	České účetní předpisy
Datum vydání zprávy auditora:	18. dubna 2017
Auditor:	Jiří Šimek Evidenční číslo 2024 Mazars Audit s.r.o. Evidenční číslo 158

MAZARS AUDIT S.R.O., POBŘEŽNÍ 620/3, PRAHA 8 - 186 00
TEL: +420 224 835 730 - FAX: +420 224 835 799 - WWW.MAZARS.CZ

IČ: 63986884, DIČ CZ63986884, ZAPSÁNA V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE - ODDÍL C, VLOŽKA 38404





Zpráva nezávislého auditora pro společníky společnosti

VCES HOLDING s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti VCES HOLDING s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 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 našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti VCES HOLDING s.r.o. k 31. prosinci 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše 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 jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá jednatel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

MAZARS AUDIT S.R.O., Poblěžní 620/3, PRAHA 8 - 186 00
TEL: +420 224 835 730 - FAX: +420 224 835 799 - WWW.MAZARS.CZ

IČ: 63986884, DIČ CZ63986884, ZAPSÁNA V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE - ODDÍL C, VLOŽKA 38404

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS



Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš 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 naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší 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, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol jednatelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

MAZARS AUDIT S.R.O., POBRŽNÍ 620/3, PRAHA 8 - 186 00
TEL: +420 224 835 730 - FAX: +420 224 835 799 - WWW.MAZARS.CZ

IČ: 63986884, DIČ CZ63986884, ZAPSÁNA V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE - ODDÍL C, VLOŽKA 38404

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS



- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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.

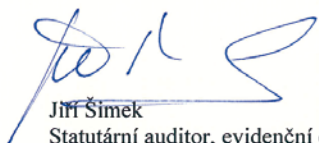
Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Mazars Audit s.r.o.

Praha, 18. dubna 2017

Mazars Audit s.r.o.
Evidenční číslo 158
Pobřežní 620/3
186 00 Praha 8

Zastoupená Jiřím Šimkem


Jiří Šimek

Statutární auditor, evidenční číslo 2024

MAZARS AUDIT S.R.O., POBŘEŽNÍ 620/3, PRAHA 8 - 186 00
TEČ: +420 224 835 730 - FAX: +420 224 835 799 - WWW.MAZARS.CZ

IČ: 63986884, DIČ CZ63986884, ZAPÍŠANA V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE - ODDÍL C, VLOŽKA 38404

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

VCES
HOLDING

Shared **innovation**

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ K 31. PROSINCI 2016

Název společnosti:	VCES HOLDING s.r.o.
Sídlo:	Na Harfě 337/3 Praha 9 – Vysočany 190 05
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
IČ:	252 59 369
Předmět podnikání:	Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Sestaveno dne:	31. března 2017
-----------------------	-----------------

Statutární orgán účetní jednotky

Podpis

David, Olivier Labardin
jednatel



ROZVAHA

sestavena v plném rozsahu k 31. prosinci 2016 (v celých tisících Kč)

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

Název a sídlo účetní jednotky
VCES HOLDING s.r.o.
Na Harfě 337/3
Praha 9 – Vysočany
190 05

Rok
2016

Měsíc
12

IČ
252 59 369

Označ. a	Aktiva b	Řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	Aktiva celkem	001	970 532	1 246	969 286	844 992
B.	Dlouhodobý majetek	003	314 083	1 246	312 837	375 362
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	5 024	1 246	3 778	3 782
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	3 778	0	3 778	3 778
B.II.1.1.	Pozemky	016	3 778	0	3 778	3 778
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	1 246	1 246	0	4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	309 059	0	309 059	371 580
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	309 059	0	309 059	371 580
C.	Oběžná aktiva	037	656 251	0	656 251	465 414
C.II.	Pohledávky	046	655 604	0	655 604	464 918
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	655 604	0	655 604	464 918
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	29 381	0	29 381	4 501
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	531 100	0	531 100	450 100
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	95 123	0	95 123	10 317
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	182	0	182	0
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	418	0	418	1 523
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	94 523	0	94 523	8 794
C.IV.	Peněžní prostředky	071	647	0	647	496
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	93	0	93	95
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	554	0	554	401
D.	Časové rozlišení aktiv	074	198	0	198	4 216
D.1.	Náklady příštích období	075	198	0	198	4 027
D.3.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	189

Označ. a	Pasiva b	Řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	Pasiva celkem	078	969 286	844 992
A.	Vlastní kapitál	079	389 155	356 108
A.I.	Základní kapitál	080	22 000	22 000
A.I.1.	Základní kapitál	081	22 000	22 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	174 652	237 244
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	174 652	237 244
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	174 652	237 244
A.III.	Fondy ze zisku	092	0	2 200
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	0	2 200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	96 864	115 413
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	96 864	115 413
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	95 639	-20 749
B. + C.	Cizí zdroje	101	580 131	483 538
B.	Rezervy	102	0	1 581
B.I.2.	Rezerva na daň z příjmů	104	0	241
B.I.4.	Ostatní rezervy	106	0	1 340
C.	Závazky	107	580 131	481 957
C.II.	Krátkodobé závazky	123	580 131	481 957
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	18 537	3 499
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	469 661	390 378
C.II.8.	Závazky – ostatní	133	91 933	88 080
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	635	349
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	265	77
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	3 924	580
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	108	73
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	87 001	87 001
D.	Časové rozlišení pasiv	144	0	5 346
D.1.	Výdaje příštích období	145	0	189
D.2.	Výnosy příštích období	146	0	5 157

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený v plném rozsahu za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016

(v celých tisících Kč)

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

Název a sídlo účetní jednotky
VCES HOLDING s.r.o.
 Na Harfě 337/3
 Praha 9 – Vysočany
 190 05

Rok
 2016

Měsíc
 12

IČ
 252 59 369

Označ. a	Text b	Řád. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	36 626	38 232
A.	Výkonová spotřeba	03	37 189	41 893
A.3.	Služby	06	37 189	41 893
D.	Osobní náklady	09	8 530	6 917
D.1.	Mzdové náklady	10	6 875	5 581
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 655	1 336
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 602	1 285
D.2.2.	Ostatní náklady	13	53	51
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	-103 313	8 798
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4	4
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	4	4
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-103 317	8 794
III.	Ostatní provozní výnosy	20	65	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	65	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	-1 255	1 429
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	11	6
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-1 340	1 340
F.5.	Jiné provozní náklady	29	74	83
*	Provozní výsledek hospodaření	30	95 540	-20 805
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	4 802	3 983
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	4 802	3 983
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	4 005	3 190
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	4 005	3 190
K.	Ostatní finanční náklady	47	696	496
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	101	297
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	95 641	-20 508
L.	Daň z příjmů	50	2	241
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	2	241
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	95 639	-20 749
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	95 639	-20 749
*	Čistý obrát za účetní období	56	41 493	42 215

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

	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 2014	22 000	2 200	0	217 876	115 414	357 490
Oceňovací rozdíly z přecenění na reálnou hodnotu – investice	0	0	0	19 367	0	19 367
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	0	-20 749	-20 749
Příspěvek k úhradě ztráty	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2015	22 000	2 200	0	237 243	94 665	356 108
Oceňovací rozdíly z přecenění na reálnou hodnotu – investice	0	0	0	-62 592	0	-62 592
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	0	95 639	95 639
Využití rezervního fondu	0	-2 200	0	0	2 200	0
Zůstatek k 31. prosinci 2016	22 000	0	0	174 652	192 503	389 155

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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 Harfě 337/3, PSČ 190 00. Identifikační číslo Společnosti je 25259369. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je provádění činností spojených s držbou podílů v dceřiných společnostech.

Předmět podnikání podle obchodního rejstříku k 31. prosinci 2016:

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Složení statutárního orgánu k 31. prosinci roku 2016:

Jméno a příjmení	Funkce	Den vzniku funkce
Daniel Rigout	jednatel	1. června 2015
Pierre, Henri Skorochod	jednatel	1. června 2015
David, Olivier Labardin	jednatel	1. října 2016

V roce 2016 došlo k zániku funkce jednatele u pana Ludovica, Michela, Alaina Duplana k datu 1. října 2016. Novým jednatelem se naopak ke stejnému datu stal pan David, Olivier Labardin.

Společnost není dále podrobněji organizačně členěna, je plně funkční jako jeden útvar v přímém řízení jednatelů. V roce 2016 nedošlo k změně v organizaci řízení společnosti.

Ve sledovaném období nebyly uzavřeny žádné dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu společnosti.

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

Konsolidovaná účetní závěrka dle mezinárodních účetních standardů je připravována mateřskou společností BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL. V souladu s českými účetními předpisy uplatnila společnost výjimku nesestavovat konsolidovanou účetní závěrku dle českých předpisů a v obchodním rejstříku bude zveřejněn překlad konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti.

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 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 ziskatelnou 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.

(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 vykázány 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) Přepoččet 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.

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) Peněžní ekvivalenty

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.

(n) Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- společníci, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tito společníci mají rozhodující vliv;
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito 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 14.

(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 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 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

Oproti předcházejícímu období nedošlo k žádným změnám.

(r) Informace o odchylkách od účetních metod

V roce 2016 nedošlo k odchýlení se od výše popsaných účetních metod.

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

	1. ledna 2016 tis. Kč	Přírůstky/přeúčtování tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. prosince 2016 tis. Kč
Pozemky	3 778	0	0	3 778
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 246	0	0	1 246
Celkem	5 024	0	0	5 024

Oprávky a zůstatková hodnota

	1. ledna 2016 tis. Kč	Přírůstky/přeúčtování tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. prosince 2016 tis. Kč
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 242	4	0	1 246
Celkem	1 242	4	0	1 246
Zůstatková hodnota	3 782	0	0	3 778

Evidovaný dlouhodobý hmotný majetek není zatížen zástavním právem.

Společnost neevidovala cizí majetek v rozvaze ani k 31. prosinci 2016 ani k 31. prosinci 2015. Společnost neeviduje majetek, který by nebyl uveden v rozvaze k 31. prosinci 2016. V roce 2016 ani v roce 2015 společnost nepořídila hmotný majetek účtovaný přímo do nákladů (drobný dlouhodobý majetek).

	1. ledna 2015 tis. Kč	Přírůstky/přeúčtování tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. prosince 2015 tis. Kč
Pozemky	3 778	0	0	3 778
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 246	0	0	1 246
Celkem	5 024	0	0	5 024

Oprávky a zůstatková hodnota

	1. ledna 2015 tis. Kč	Přírůstky/přeúčtování tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. prosince 2015 tis. Kč
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 237	5	0	1 242
Celkem	1 237	5	0	1 242
Zůstatková hodnota	3 787	0	0	3 782

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

5 MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

K 31. prosinci 2016

	Počet akcií	Nominální hodnota Kč/ks; Kč/podíl	Pořizovací cena tis. Kč	Podíl na základním kapitálu %	Výsledek hospodaření v roce 2016 tis. Kč	Podíl na vlastním kapitálu tis. Kč	Příjem z podílů na zisku a z dividend v roce 2016 tis. Kč
VCES a.s.	125	2 000 000	48 154	100 %	-63 259	187 300	0
VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	1	2 000 000	72 000	100 %	-23 674	0	0
PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.	podíl	1 000 000	13 924	100 %	5 288	121 758	0
TCF Czech s.r.o.	podíl	200 000	329	100 %	-37	1	0
Celkem			134 407			309 059	
Z toho kladná hodnota vlastního kapitálu						309 059	
Přecenění metodou ekvivalence			174 652				
Hodnota investic po přecenění			309 059				

Společnosti VCES a.s., VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s. (nyní Linkcity Czech Republic a.s.; zapsáno 2. ledna 2017), a TCF Czech s.r.o. sídlí na ulici Na Harfě 337/3, 190 00 Praha 9.

Společnost PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. sídlí na ulici Fibichova 1141/2, 779 00 Olomouc – Hodolany.

K 31. prosinci 2015

	Počet akcií	Nominální hodnota Kč/ks; Kč/podíl	Pořizovací cena tis. Kč	Podíl na základním kapitálu %	Výsledek hospodaření v roce 2015 tis. Kč	Podíl na vlastním kapitálu tis. Kč	Příjem z podílů na zisku a z dividend v roce 2015 tis. Kč
VCES a.s.	125	2 000 000	48 154	100 %	22 502	250 557	0
VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	1	2 000 000	72 000	100 %	-10 416	4 553	0
PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.	podíl	1 000 000	13 924	100 %	7 313	116 470	0
TCF Czech s.r.o.	podíl	200 000	258	100 %	-31	0	0
Celkem			134 336			371 580	
Z toho kladná hodnota vlastního kapitálu						371 580	
Přecenění metodou ekvivalence			237 244				
Hodnota investic po přecenění			371 580				

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.

6 ZÁSoby

Společnost v roce 2016 ani 2015 neevidovala žádné zásoby.

7 POHLEDÁVKY

		31. prosince 2016 tis. Kč	31. prosince 2015 tis. Kč
Pohledávky z obchodních vztahů	– do splatnosti	23 591	4 501
	– po splatnosti	5 790*	0
Čistá hodnota pohledávek z obchodních vztahů celkem		29 381	4 501
Ostatní poskytnuté zálohy		0	0
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		531 100	450 100
Ostatní pohledávky	– do splatnosti	94 941	113 634
	– po splatnosti	0	0
Opravné položky na pochybné ostatní pohledávky		0	-103 317
Stát – daňové pohledávky		182	0
Krátkodobé pohledávky brutto		655 604	568 235
Opravné položky na pochybné pohledávky celkem		0	-103 317
Čistá hodnota krátkodobých pohledávek		655 604	464 918
Odložená daňová pohledávka		0	0
Čistá hodnota celkových pohledávek		655 604	464 918

* dne 12.1.2017 uhrazeno

Nezaplacené pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2016 a k 31. prosinci 2015 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 společností a lze je analyzovat následovně:

	31. prosince 2016 tis. Kč	31. prosince 2015 tis. Kč
VCES a.s.	460 000	423 000
TCF Czech s.r.o.	100	100
VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.	71 000	27 000
PROJEKT WELLNEROVA s.r.o.	0	0
Celkem	531 100	450 100

Zůstatek pohledávky za dceřinou společností VCES a.s. je tvořen zejména půjčkou ve výši 410 000 tis. Kč a také nezaplacenými dividendami ve výši 50 000 tis. Kč. Pohledávka za TCF Czech s.r.o. ve výši 100 tis. Kč je tvořena rovněž půjčkou.

Ostatní pohledávky ve splatnosti tvoří zejména půjčka na částečnou úhradu postoupené pohledávky za projekt Obytný soubor Slunečnice – I. etapa (odběratelem je společnost TOM 1 s.r.o./ dříve TOM H.C., s.r.o. se sídlem ve Slovenské republice) ve výši 87 887 798,71 Kč, neuhrazený zbytek postoupené pohledávky činí 6 635 069,71 Kč. K těmto pohledávkám byla vytvořena 100% opravná položka, která byla z důvodu uvedeného dále ke konci roku 2016 zrušena.

Společnosti TOM 1 s.r.o. byla v roce 2015 poskytnuta další samostatná půjčka ve výši 17 588 tis. Kč, která byla v roce 2016 plně splacena. K této půjčce byla vytvořena 50% opravná položka ve výši 8 794 tis. Kč (viz detail níže) v roce 2015 a po splacení v roce 2016 byla v celé výši rozpuštěna.

Žádná z neuhrazených pohledávek nemá delší splatnost než pět let.

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

	2016 tis. Kč	2015 tis. Kč
Počáteční zůstatek k 1. lednu	0	0
Tvorba opravné položky	0	0
Použití opravné položky	0	0
Zrušení opravné položky	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci	0	0

Změny opravné položky k pochybným jiným pohledávkám lze analyzovat takto:

	2016 tis. Kč	2015 tis. Kč
Počáteční zůstatek k 1. lednu	103 317	94 523
Tvorba opravné položky	0	8 794
Rozpuštění (čerpání) opravné položky	0	0
Zrušení opravné položky	103 317	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci	0	103 317

Zbývající část opravné položky byla tvořena k pohledávkám rovněž za tímto dlužníkem. Jak je zmíněno výše, společnost TOM 1 s.r.o. realizovala developerský projekt obytného souboru v Bratislavě. V polovině roku 2016 byla tato stavba dokončena a předána dodavatelem VCES a.s. a společnosti TOM 1 s.r.o. se daří úspěšně prodávat zde umístěné jednotky (k 31. 1. 2017 je prodáno 82,5 % hodnoty jednotek). Peníze z prodeje jsou zajištěny formou jistotního účtu zřízeného v rámci trojstranné dohody s bankou takovým způsobem, že riziko nezaplacení kleslo na minimum a vytvořená opravná položka již nemá v účetnictví opodstatnění, proto byla v roce 2016 zrušena.

Společnost neeviduje k 31. 12. 2016 žádné pohledávky zatížené zástavním právem.

8 VLASTNÍ KAPITÁL

Společníci

	31. prosince 2016	31. prosince 2015
BOUYGUES BÂTIMENT INTERNATIONAL	98,50 %	98,50 %
ENTREPRISE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTION	1,50 %	1,50 %
	100,00 %	100,00 %

Vklady obou společníků byly v plné výši splaceny.

Hospodářský výsledek za rok 2015 ve výši ztráty 20 749 tis. Kč byl dle rozhodnutí valné hromady ze dne 15.6. 2016 uhrazen částečně z rezervního fondu ve výši 2 200 tis. Kč a zbylá část ve výši 18 549 tis. Kč byla uhrazena ze zisku minulých let.

9 REZERVY

	Nevyčerpaná dovolená tis. Kč	Daň z převodu nemovitostí tis. Kč	Daň z příjmu právnických osob tis. Kč	Bonusy a prémie tis. Kč	Celkem tis. Kč
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014	0	0	0	0	0
Tvorba rezerv	0	0	241	1 340	1 581
Použití rezerv	0	0	0	0	0
Zrušení rezervy	0	0	0	0	0
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015	0	0	241	1 340	1 581
Tvorba rezerv	0	0	0	0	0
Použití rezerv	0	0	0	-1 340	-1 340
Zrušení rezervy	0	0	-241	0	-241
Konečný zůstatek k 31. prosinci 2016	0	0	0	0	0

10 ZÁVAZKY

		31. prosince 2016 tis. Kč	31. prosince 2015 tis. Kč
Závazky z obchodních vztahů	– do splatnosti	18 537	2 650
	– po splatnosti	0	849
Závazky z obchodních vztahů celkem		18 537	3 499
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		469 661	390 378
Závazky z postoupených pohledávek		87 001	87 001
Krátkodobé přijaté zálohy		0	0
Ostatní závazky	– do splatnosti	4 932	1 079
Krátkodobé závazky celkem		580 131	481 957
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		580 131	481 957

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

Společnost nebyly vyměřeny žádné doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období. K 31. prosinci 2016 společnost eviduje závazek vůči místně příslušným finančním orgánům ve výši 3 924 TCZK a pohledávku ve výši 182 TCZK z titulu zaplacených záloh na daň z příjmů právnických osob za rok 2016 (k 31. prosinci 2015 byl závazek ve výši 580 TCZK).

Závazky k ovládající nebo ovládané osobě k 31. prosinci 2016 představuje úvěr volných finančních zdrojů od společností PROJEKT CHRUDIM s.r.o., PROJEKT HRADEC s.r.o., PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. a BYPAR SARL. Úvěr od společnosti BYPAR SARL je splatný k 30. 4. 2017 (možnost prologance) a úvěr od společnosti PROJEKT WELLNEROVA s.r.o. je splatný k 31. 12. 2017 s možností předčasného splacení, proto jsou oba úvěry vykázány jako krátkodobé. Ostatní úvěry jsou splatné k 31. 12. 2017 s možností prolongace.

Ostatní závazky k 31. prosinci 2016 představují zejména nezaplacenou postoupenou pohledávku za projekt Obytný soubor Slunečnice – I. etapa ve výši 87 000 tis. Kč dceřiné společnosti VCES a.s., dále závazky k zaměstnancům, závazky k státu a dohadné položky.

Společnost neeviduje žádné závazky nevykázané v účetnictví ani penzijní závazky.

11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

	2016 tis. Kč	2015 tis. Kč
Splatnou daň	0	241
Odloženou daň	0	0
Úprava daňového nákladu předchozího období podle skutečně podaného daňového přiznání	0	0
Celkem	0	241

Splatná daň byla vypočítána následovně:

	2016 tis. Kč	2015 tis. Kč
Zisk před zdaněním	95 639	-20 508
Daňově neuznatelné náklady	-96 587	21 772
Nezdaňované výnosy	0	0
Položky zvyšující základ daně	0	0
Položky snižující základ daně	0	0
Daňový základ	-948	1 267
Odečet daňové ztráty	0	0
Sazba daně	19 %	19 %
Daň z příjmů právnických osob	0	241

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

	31. prosince 2016 tis. Kč	31. prosince 2015 tis. Kč
Rozdíl daňových a účetních zůstatkových hodnot dlouhodobého majetku	0	-4
Ostatní rezervy a opravné položky	0	104 657
Daňová ztráta	0	0
Čistá odložená daňová pohledávka	0	19 884

O odložené daňové pohledávce nebylo v přechodím roce účtováno, neboť se předpokládalo, že ji nebude možné reálně využít proti splatné dani. Meziroční změna v kalkulaci tudíž výsledek neovlivnila.

12 ČLENĚNÍ TRŽEB PODLE ODVĚTVÍ

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

	2016 tis. Kč	2015 tis. Kč
Tuzemsko		
Stavební činnost	0	0
Tržby z pronájmu	0	0
Ostatní	36 626	38 232
Celkem tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	36 626	38 232

13 ANALÝZA ZAMĚSTNANCŮ

	2016	2015
Počet jednatelů	0	0
Průměrný počet zaměstnanců (přepočtený)	0	0
Vedoucí zaměstnanci	3	2
Ostatní zaměstnanci	3	4
Celkem průměrný počet zaměstnanců	6	6

	Vedení tis. Kč	Ostatní tis. Kč	Celkem tis. Kč
2016			
Mzdové náklady	6 210	665	6 875
Náklady na sociální zabezpečení	1 385	217	1 602
Ostatní sociální náklady	15	39	54
Celkem	7 610	921	8 531

	Vedení tis. Kč	Ostatní tis. Kč	Celkem tis. Kč
2015			
Mzdové náklady	5 005	576	5 581
Náklady na sociální zabezpečení	1 089	196	1 285
Ostatní sociální náklady	14	37	51
Celkem	6 108	809	6 917

Vedení Společnosti zahrnuje jednatele. Společnost nemá penzijní závazky vůči současným ani bývalým členům statutárních a dozorčích orgánů. Těmto osobám společnost také neposkytla žádné úvěry ani zajištění.

14 ZŮSTATKY A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost se podílela na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

	2016 tis. Kč	2015 tis. Kč
Výnosy:		
Prodej vlastních výrobků a služeb	36 626	38 232
Prodej majetku	0	0
Úroky z půjček	4 802	3 983
Ostatní finanční výnosy	0	0
Zrušení daň. neuznaných OP	0	0
Celkové výnosy	41 428	42 215

	2016 tis. Kč	2015 tis. Kč
Náklady:		
Nákup materiálu a ostatních neskladovatelných dodávek	0	0
Nákup služeb	35 679	37 242
Úroky z půjček	4 005	3 190
Ostatní provozní náklady	75	53
Ostatní finanční náklady	0	0
Tvorba daň. neuznaných OP	0	0
Celkové náklady	39 759	40 485

Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	31. prosince 2016 tis. Kč	31. prosince 2015 tis. Kč
Pohledávky z obchodních vztahů	29 381	4 501
Půjčky poskytnuté	481 100	400 100
Dohadné položky aktivní	418	1 523
Poskytnuté zálohy	0	0
Příjmy příštích období	0	189
Náklady příštích období	198	4 027
Pohledávky z nerozděl. zisku	50 000	50 000
Pohledávky celkem	561 097	460 340
 Závazky z obchodních vztahů	 18 535	 2 957
Půjčky přijaté	0	0
Dohadné položky pasivní	108	73
Přijaté zálohy	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	469 661	390 379
Závazky z postoupených pohledávek	87 001	87 001
Výdaje příštích období	0	189
Výnosy příštích období	0	5 157
Závazky celkem	575 305	485 756

Společnost nevytváří opravnou položku k pohledávkám za spřízněnými stranami. Všechny transakce se spřízněnými stranami byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

15 VÝZNAMNÉ INVESTIČNÍ PŘÍSLIBY A JINÉ BUDOUCÍ ZÁVAZKY

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

Společnost nemá budoucí závazky z operativních leasingů a nájmu k 31. prosinci 2016.

16 ODMĚNA AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI

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

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

Společnost neeviduje žádné takové operace.

18 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 neeviduje žádné takové transakce.

19 POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Vedení Společnosti si není vědomo žádných dalších potenciálních závazků Společnosti k 31. prosinci 2016.

K 31. 12. 2016 se společnost neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na společnost. K 31. prosinci 2016 Společnost neposkytla prostřednictvím banky žádné záruky ani ručení za závazky třetích stran.

Společnost v roce 2016 ani v roce 2015 nezískala žádné dotace na investiční anebo provozní účely.

20 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

K žádným následným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016, nedošlo.

21 SKUTEČNOSTI, KTERÉ POSKYTUJÍ DALŠÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH ČI SITUACÍCH, KTERÉ EXISTOVALY KE KONCI ROZVAHOVÉHO DNE, A JEJICHŽ DŮSLEDKY MĚNÍ VÝZNAMNÝM ZPŮSOBEM POHLED NA FINANČNÍ SITUACI ÚČETNÍ JEDNOTKY

Žádné takové skutečnosti neexistují.

22 SKUTEČNOSTI, KTERÉ JAKO NEJISTÉ PODMÍNKY ČI SITUACE EXISTOVALY KE KONCI ROZVAHOVÉHO DNE, A JEJICHŽ DŮSLEDKY MĚNÍ VÝZNAMNÝM ZPŮSOBEM POHLED NA FINANČNÍ SITUACI ÚČETNÍ JEDNOTKY

Žádné takové skutečnosti neexistují.

VCES HOLDING s.r.o.

Na Harfě 337/3
190 05 Praha 9
Tel.: +420 226 056 605

www.vces-holding.cz



A BOUYGUES CONSTRUCTION COMPANY