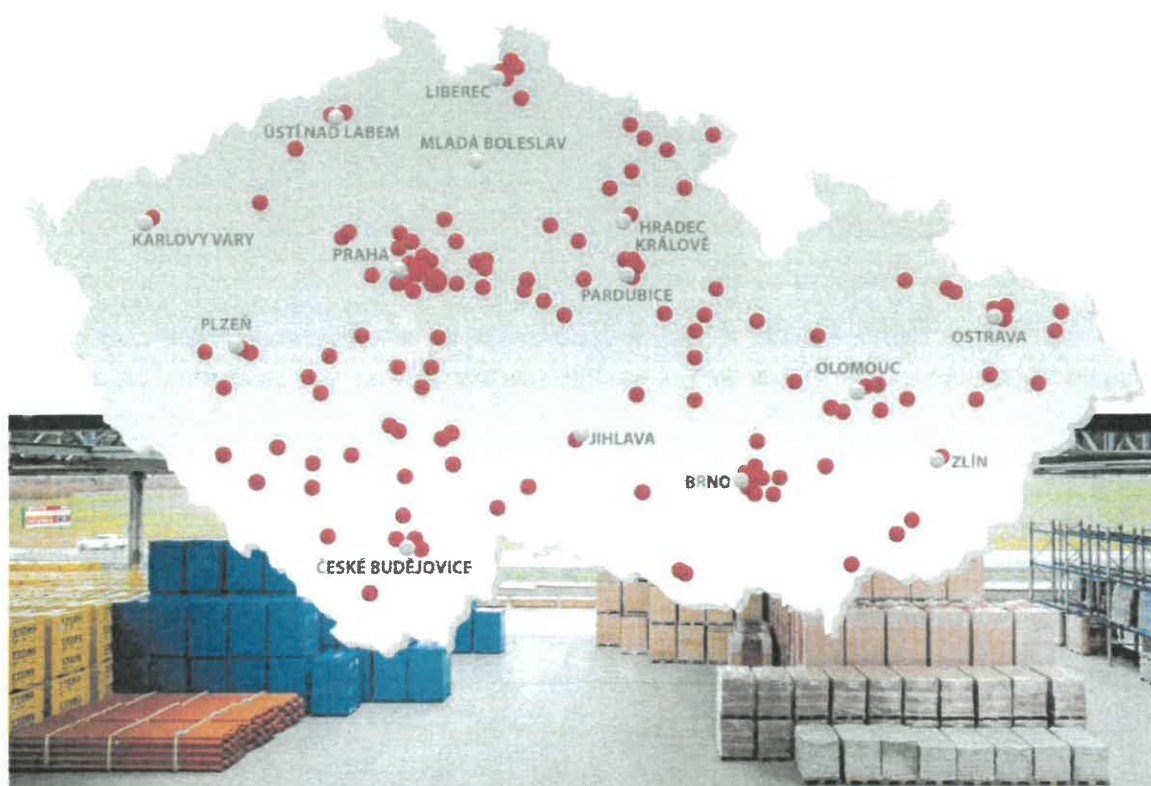


VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022



Nejširší síť stavebnin v České republice.



Obchodní firma:	PRO-DOMA, SE
Sídlo:	Budčická 1479, Praha 9
Centrála:	U Mototechny 89, 251 62
Právní forma:	Evropská společnost
IČ:	24235920

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 01

Obsah

ÚVODNÍ SLOVO	4
ZPRÁVA MANAGEMENTU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU.....	5
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	6
OBCHODNÍ SÍŤ V ROCE 2022	7
VÝVOJ TRŽEB	9
VÝVOJ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI.....	9
VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU	9
INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI....	10
VÝZNAMNÉ MAJETKOVÉ ZMĚNY.....	11
STATUTÁRNÍ ORGÁN, MANAGEMENT A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	12
BUDOUCÍ VÝVOJ SPOLEČNOSTI.....	13
AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE.....	13
GDPR.....	13
AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ	14
OBLAST ROZVOJE LIDSKÝCH ZDROJŮ	14
PLATEBNÍ KÁZEŇ	15
VLASTNICTVÍ CENNÝCH PAPÍRŮ	16
CÍLE A METODY ŘÍZENÍ RIZIK SPOLEČNOSTI.....	16
Cenová, úvěrová a likvidní rizika související s tokem hotovosti.....	18
ORGANIZAČNÍ SLOŽKA V ZAHRANIČÍ	20
VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2022.....	20
PŘÍLOHY	20



STAVEBNINY

- hrubá stavba
- suchá výstavba
- stavební chemie
- zateplení a fasády
- doprava po celé ČR



STŘECHY

- šikmé a ploché
- klempířská dílna
- satelitní zaměření střech – Jestřábí oko
- jiskrová zkouška hydroizolace
- technická podpora a poradenství



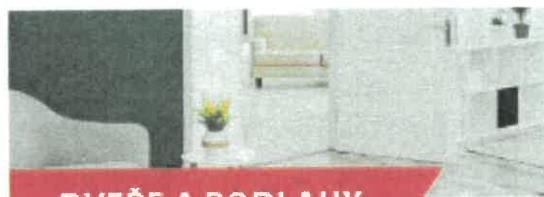
HUTNÍ MATERIÁLY

- vlastní armovna
- kari sítě, výroba, stříhání, ohyb
- betonářská ocel
- brány, branky, vrata
- ploty, schody, zábradlí



STAVEBNÍ STROJE

- půjčovna strojů, zařízení a nářadí
- omítací technika
- čerpání a lití betonu
- minijeřáby a střešní výtahy
- servis, náhradní díly a příslušenství



DVEŘE A PODLAHY

- interiérové, vchodové, technické
- dveřní pouzdra a zárubně
- kování a příslušenství
- podlahy – vinyl, laminát, dřevo
- doprava a montáž



VODA, TOPENÍ, FOTOVOLTAIKA

- drenáže a příslušenství
- kanalizační trubky a tvarovky
- vnitřní odpadní systém – HT
- střešní fotovoltaické elektrárny
- tepelná čerpadla, rekuperace



Slušná a férová komunikace



Obchodní zástupce v terénu



Individuální obchodní podmínky



Informační servis



Motivační program

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 01*

ÚVODNÍ SLOVO

Společnost v roce 2022

Rok 2022 pohledem hospodářských výsledků, byl historicky neúspěšnějším rokem firmy. Pod výsledky se podepsala zejména opatření předchozích let v podobě digitalizace, transformace interních procesů a změny v obchodní politice. Následkem byl nejen strmý růst tržeb, ale výrazný dopad krycího příspěvku do finálního hospodářského výsledku. Rok byl zakončen úspěšnou fúzí korporace WOODCOTE CZ, a.s..

Důsledky organického i akvizičního růstu a funkčních opatření zajistily společnosti růst tržeb z 10,2 na 15,3 mld Kč: A to prostřednictvím 138 prodejen vlastních a 45 partnerských. EBITDA samotné PRO-DOMA, SE v roce 2022 dosáhla 1,244.739.000 Kč.

Poděkování za úspěšný rok 2022 patří zejména zaměstnancům PRO-DOMA, kteří se na rozvoji a prosperitě podílejí.

Pohled na obchod a trh v roce 2022

Po celý rok 2022 rostly ceny stavebních materiálů o desítky procent. Firmy bojovaly s vysokými náklady na vstupy, ale ty se ještě naplno nepromítly do výsledných cen.

V roce 2022 došlo ke zdražení stavebního materiálu až o 50% a ceny v průběhu roku kolísaly. K určitému ustálení došlo až v závěru roku, následkem poklesu poptávky v druhém pololetí. Extrémně rostly krátkodobě ceny oceli a také polystyrenu. Proti roku 2021 došlo už počátkem roku ke snížení cen dřeva. Na vině bylo mnoho faktorů, zejména pak válka na Ukrajině, ke které se přidaly daly aspekty, jako je cena energií, pádivá inflace, či nedostatek komponent do výroby a kapacit ve výrobě stavebních materiálů. V kombinaci s vysokou poptávkou v první polovině roku 2022 došlo k výraznému navýšení cenových hladin a také nedostupnosti některých materiálů, kde čekací lhůty nastoupaly až do několika měsíců. Tento jev začal odeznívat v druhé polovině roku a na jeho konci se situace naprosto stabilizovala i v důsledku poklesu poptávky.

Prostředí roku 2022 bylo velmi turbulentní a potkávala se konjunktura cen stavebních materiálů a jejich nedostatek. Přesto však v roce 2022 trh disponoval dostatečným množstvím stavebních zakázek v důsledku čehož se dařilo celému oboru stavebnictví. Tato tržní dispozice bude výrazně oslabovat do konce roku 2023.

Společnost PRO-DOMA reagovala na vzniklé okolnosti digitalizací a inovacemi v procesech, včetně spuštění on-line prodeje. Počátkem roku 2022 realizovala významnou akvizici na trhu stavebních hmot a koupila podíl ve společnosti WOODCOTE CZ, a.s. s cílem integrovat business suché výstavby a posílit jej.

Vývoj v roce 2023

V roce 2023 se ve stavebnictví započne nejméně nových staveb za posledních 10 let. Na vině je především nastupující recese podtržená vysokou cenou peněz v hypotečním i korporátním trhu. Realitní trh je na vrcholu s cenami, které ale od chalup a velkých RD s vysokou energetickou náročností, začínají padat. Novostavby čelí dvou aspektům. Prvním je nepoměr realizační ceny a výše nájmu, kdy návratnost investorů se prodlužuje na nekonečno.

Tím druhým je vysoká realizační cena domu způsobená vysokou cenou práce a stavebních materiálů v kombinaci s vysokou cenou korporátních úvěrů, či hypoték. Upadající zájem nastoupí recesi. Nicméně to může být příslib snižování úrokových sazeb. Bohužel, tak jak rychle sazby rostly, tak rychle klesat nebudou. Reálně až v roce 2024 se může potkat pozitivní dopad snížených sazeb, vyhladovělého trhu a možná i příznivějších cen v porovnání s reálnými příjmy obyvatel. To se v roce 2023 ještě nestane. V roce 2023 bude výrazně působit snížená poptávka proti nákladovosti výrobců, kteří by chtěli a potřebovali dále zdražovat, ale nebude to možné.

Důsledek složité ekonomické situace v roce 2023 utlumí ochotu firem i domácností investovat do majetku a technologií. V té fázi se dostane ekonomika s vysokou inflací a souběžně s útlumem výkonu do stagflace. Pro firmy to pak bude znamenat obětování svých marží ve snaze prodat, což pro některé bude znamenat pád do hospodářské ztráty.

Počátkem roku 2022 ČNB nastartovala vysoké tempo růstu úrokových sazeb jako nástroj boje proti vysoké inflaci, což zcela zparalyzovalo vůli korporací investovat. Cena peněz překonala racionální návratnosti investic a trh zcela podle předpokladů už počátkem roku 2023 zamrzl. Rok 2023 skončí s propadem v prodeji v celém segmentu distribuce stavebních hmot nad 30%.

ZPRÁVA MANAGEMENTU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

Plány tržeb a zisku na rok 2022 byly stanoveny vedením společnosti a to na základě plánu. A to nejen v souvislosti s organickým růstem, ale i s akvizicemi nových prodejen stavebnin. Obchodní síť na konci roku 2022 čítala 138 prodejen PRO-DOMA a dalších 45 prodejen partnerských v brandu PRO-DOMA, to znamená celkem 183 prodejen ve skupině PRO-DOMA.

Hlavním úkolem managementu bylo splnění cílů nastavených pro rok 2022, kterými nebyly jen hospodářské výsledky, ale také změna obchodního konceptu více orientovaná na zákazníka, kde dominuje změna cenotvorby a on-line komunikace a prodej. Rok 2022 byl rokem integrace a fúze akvizice WOODCOTE CZ, a.s...

V důsledku nepředpověditelného vývoje ekonomického situace v České republice společnost PRO-DOMA, SE přijala již na konci roku 2021 zásadní opatření týkající se adaptability a reakceschopnosti na vývoj v roce 2022, kde uměla reagovat na výpadky v dodávkách, dlouhé dodací lhůty i volatilní cenové hladiny stavebních materiálů.

V roce 2022 byly dokončeny významné investice a plánované byly odloženy s ohledem na očekávaný vývoj recese.

Společnost v tomto roce dosáhla historicky nejvyšších tržeb za prodané zboží a poskytnuté služby, a to ve výši 15 333 762 tis.Kč. Obchodní marže v tomto období se pohybovala na 18,94% oproti 18,40% v roce 2021.

*„V období blahobytu, kterým lze označit rok 2022, se dařilo každému.
Nastupující recese prověří know-how firem a transformuje trh stavebních hmot.“*

Petr Vaněrka

Akvizice roku 2022

- STAVO plus Votrubová, s.r.o., se sídlem Pražská 145, 259 01 Votice
- Střechokomplex s.r.o., se sídlem Žďár nad Sázavou, Jamská 2457/6, PSČ 591 01

Hospodářský výsledek roku 2022 dosáhl hodnoty před zdaněním 676 651 tis. Kč oproti roku 2021, kdy byl 727 690 tis. Kč. Hodnocením výkonnosti podniku kritériem schopnosti platební schopnosti ukazatelem EBITDA, došlo k nárůstu na 1 244 739 tis. Kč v roce 2022, oproti 928 081 tis. Kč v roce 2021.

Bilanční suma společnosti se zvýšila meziročně z 5 856 969 tis. Kč na konečných 7 679 012 tis. Kč. Z titulu dobrého hospodaření a v souvislosti s fúzí podle zákona o přeměnách společností a družstev včetně příplatku majitele do vlastního kapitálu ve výši 1 000 000 tis., došlo k nárůstu vlastního kapitálu na 2 877 622 tis. Kč v roce 2022 oproti 2 620 105 tis. Kč v roce 2021.

Společnost zaměstnávala k 31.12.2022 celkem 1 621 zaměstnanců, z toho 14 řídicích pracovníků. Všichni zaměstnanci jsou zařazeni do různých benefičních programů a také jsou zařídění do tříletého cyklu školení měkkých i tvrdých dovedností.

Delikventní pohledávky byly řešeny po účetní stránce tvorbou opravných položek a tyto pohledávky jsou průběžně právně vymáhány. Jako prevence vzniku problematických pohledávek je uplatněno rozsáhlé pojištění (v roce 2022 u pojišťovny Atradius) a to jak ve jmenovitém, tak nejmenovitém pojištění. Prevenci rizika vzniku ztráty zajišťuje kvalifikovaný scoring, který je nasazen na celé portfolio odběratelů. Hospodaření po stránce zajištěných peněžních toků bylo po celý rok vyrovnané. Podnik své závazky platí vždy ve lhůtě splatnosti, čímž se v daném oboru v pozitivním slova smyslu odlišuje.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Společnost PRO-DOMA, spol. s r.o. byla založena v roce 1990 a k 1.1.2014 se sloučila s nástupnickou společností PRO-DOMA Bond, SE, která byla založena v roce 2012. V počátku roku 2015 došlo ke změně názvu na PRO-DOMA, SE a tedy k dokončení plánované transformace. Společnost se dominantně věnuje prodeji stavebních materiálů v divizi Stavebniny, nicméně v roce 2022 založila další divize synergické k prodeji stavebnin.

Celkem provozuje osm divizí:

- STAVEBNINY – HRUBÁ STAVBA
- STAVEBNINY – SUCHÁ STAVBA
- STAVEBNINY – STŘECHY
- HUTNÍ – PRODEJ A ARMOVNA
- TECHNIKA – PŮJČOVNA, SERVIS A PRODEJ
- VODA, TOPENÍ, PLYN
- ENERGO – FVE
- DVEŘE A PODLAHY

Během své více než 30 leté historie firma nabývala velikosti a v posledních letech se firma PRO-DOMA nominovala mezi hlavní hráče trhu a stala se nejširší prodejní sítí stavebnin se 138 prodejny vlastními a 45 partnerskými prodejny. Celkem je tedy síť prodejen pod značkou a ve skupině PRO-DOMA na území ČR na konci roku 2022 zastoupena 183 prodejny.

Základní identifikace

Obchodní firma: PRO-DOMA, SE

Sídlo: Budčická 1479, 190 16 Praha 9

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Identifikační číslo:

24235920

Adresa:

Budčická 1479, 190 16 Praha 9

Datum vzniku:

24. října 2012

Právní forma:

Evropská společnost

předseda představenstva společnosti:

Jan Mařinec

člen představenstva:

Josef Mařinec ml.

člen představenstva:

Petr Vaněrka, MBA

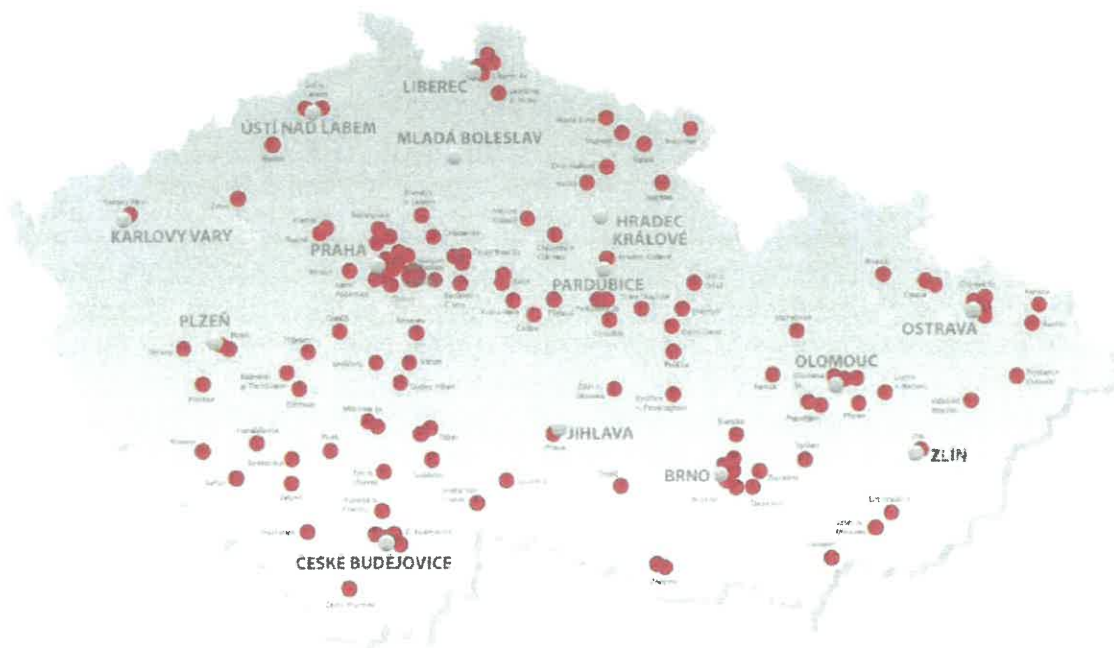
člen dozorčí rady:

Josef Mařinec

Základní kapitál:

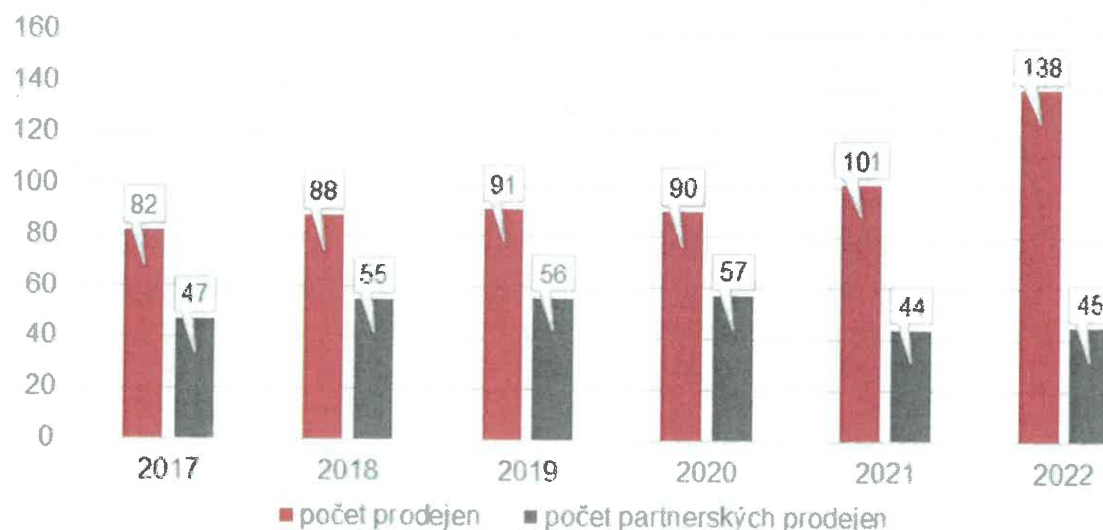
360 000 000 Kč

OBCHODNÍ SÍŤ V ROCE 2022



IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

Vývoj počtu vlastních a partnerských prodejen v letech



Fúze provedené v roce 2022

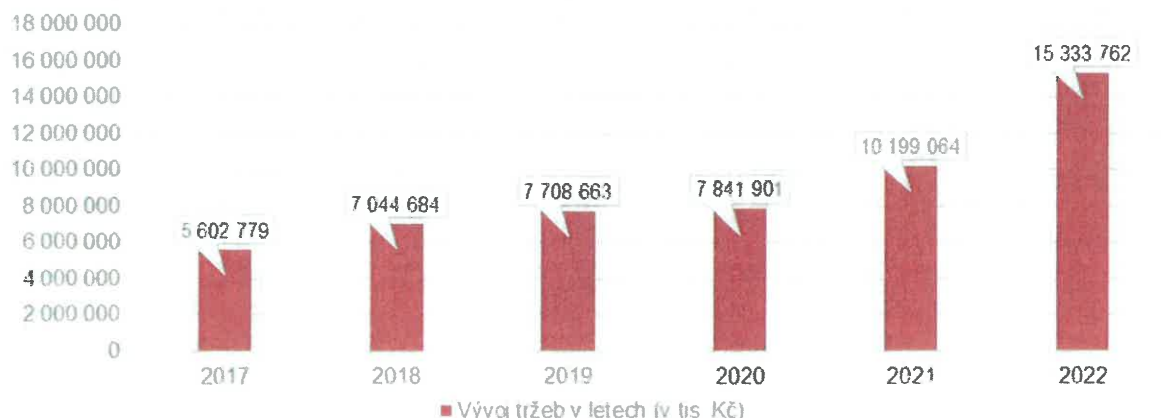
Na základě projektu fúze sloučením sepsaného ve formě notářského zápisu JUDr. Ivana Houdka, notáře se sídlem v Příbrami, dne 7. 11. 2022 číslo NZ 936/2022 přešlo na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Praha 9 - Újezd nad Lesy, Budčická 1479, PSČ 190 16, identifikační číslo 242 35 920 jmění zanikající společnosti WOODCOTE CZ, a.s., se sídlem Praha 8 Libeň, U Pekařky 281/3, PSČ 180 00, identifikační číslo 618 60 085, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 2895.

Na základě Projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 12. 10. 2022 došlo k přechodu vyčleněné části jmění uvedeného v Projektu rozdělení odštěpením sloučením rozdělované společnosti STAVO plus Votrubová, s.r.o., se sídlem Pražská 145, 259 01 Votice, identifikační číslo 274 28 028, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce 112152 na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, identifikační číslo 242 35 920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle H, vložce 841.

Na základě Projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 25. 10. 2022 došlo k přechodu vyčleněné části jmění uvedeného v Projektu rozdělení odštěpením sloučením rozdělované společnosti Střechokomplex s.r.o., se sídlem Žďár nad Sázavou, Jamská 2457/6, PSČ 591 01, identifikační číslo 253 26 392, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložce 25994 na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, identifikační číslo 242 35 920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle H, vložce 841.

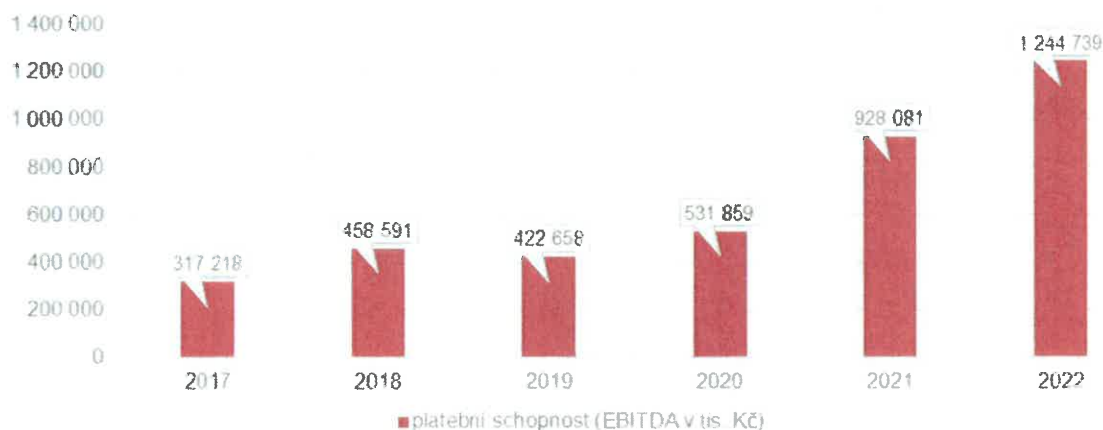
VÝVOJ TRŽEB

Společnost v roce 2022 dosáhla tržby celkem 15 333 762 tis. Kč a to je nejvíce od založení podniku. Z toho z prodeje zboží tržby celkem 14 628 989 tis. Kč a to s marží 18,94%.



VÝVOJ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI

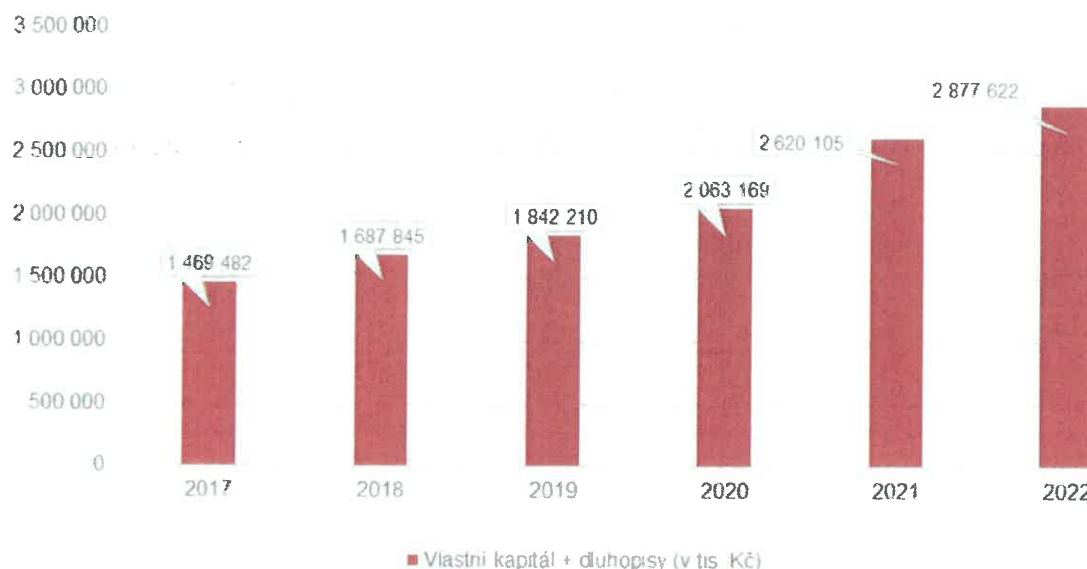
Platební schopnost je tvořena výlučně z provozního zisku



VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vývoj vlastního kapitálu

Vlastní kapitál je tvořen hospodářskými výsledky, peněžitými úpisy, přičemž v roce 2020 došlo k vložení příplatku do vlastního kapitálu mimo základní kapitál v podobě dluhopisů, které navýšily vlastní kapitál o 1,000.000 tis. Kč. V grafu níže byla přepočítána v minulých letech hodnota dluhopisů, jako struktura zdrojů, které je možné považovat za vlastní, proto v roce 2020 není navýšení vlastního kapitálu o vložený příplatek tak patrné. Velikost vlastního kapitálu je managementem vnímána jako klíčová hodnota likvidity celého podniku. V roce 2022 se zvýšil VK společnosti na 2 877 622 tis. Kč.



INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Plánovaná sloučení 2023

V roce 2023 budou provedena sloučení a to na základě projektu fúze sloučením. Dojde k realizaci fúze sloučením se společnostmi:

- CESHOM, s.r.o., IČ 25388428
- KVIP – INSTAL, s.r.o., IČ 06674577
- BAUSHOP, s.r.o., IČ 27760227
- RIZZLE SE, IČ 01538934
- Prodáváme Online, s.r.o., IČ 04411692
- H U K O V, spol. s r.o., IČ 46678972

které zaniknou bez likvidace a jejich jmění, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů, přejde na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, IČ 242 35 920.

Otevření nových poboček v roce 2023

- H U K O V, spol. s r.o. – prodejna stavebnin v Humpolci na adrese Nádražní 1581, 39601 Humpolec

K jiným významným skutečnostem mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení výroční zprávy nedošlo.

VÝZNAMNÉ MAJETKOVÉ ZMĚNY

Pohyby v majetku

Nemovitostí odepisované

Hlavní přírůstky majetku souvisí s nákupem a zhodnocením majetku zejména u středisek: Zlín (8 081 tis. Kč), Staré Hradiště (7 193 tis. Kč), Plzeň (5 440 tis. Kč), Blansko (4 756 tis. Kč), Chlumecko (4 256 tis. Kč), Chrástky (2 609 tis. Kč), Liberec (2 425 tis. Kč), Tvarožná (2 299), Soběslav (2 071 tis. Kč), Přešov (1 249 tis. Kč), Pardubice (3 123 tis. Kč), Přelouč (1 500 tis. Kč), Kladno (2 926 tis. Kč), Sušice (3 737 tis. Kč), Český Brod (1 183 tis. Kč) a Měcholupy (1 065 tis. Kč).

Movitý majetek odepisovaný

Hlavní přírůstky majetku souvisí s obnovou vozového parku (50 578 tis. Kč), dovybavením půjčovny a obnovou strojního zařízení (12 011 tis. Kč), obnovou zvedacích zařízení -VZV (12 127 tis. Kč),

IT zařízení (3 958 tis. Kč) a nákupem regálů (3 487 tis. Kč)

Pozemky

K nákupu pozemků v 2022 nedošlo

Nedokončený DHM

Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálech: Tábor (29 445 tis. Kč), Klatovy (15 371 tis. Kč), Žďár nad Sázavou (9 788 tis. Kč), Staré Hradiště (2 447 tis. Kč) a Rochlice (1 511 tis. Kč).

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek a zálohy na dlouhodobý finanční majetek jsou evidovány ve výši 113 601 tis. Kč – podíly ve společnostech KVIP-INSTAL (40 309 tis. Kč), Baushop (55 042 tis. Kč), CESHOM (16 767 tis. Kč), VILA POD HAVRANKOU (60 tis. Kč) a Vila Nad Zahradnictvím (1 438 tis. Kč).

STATUTÁRNÍ ORGÁN, MANAGEMENT A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

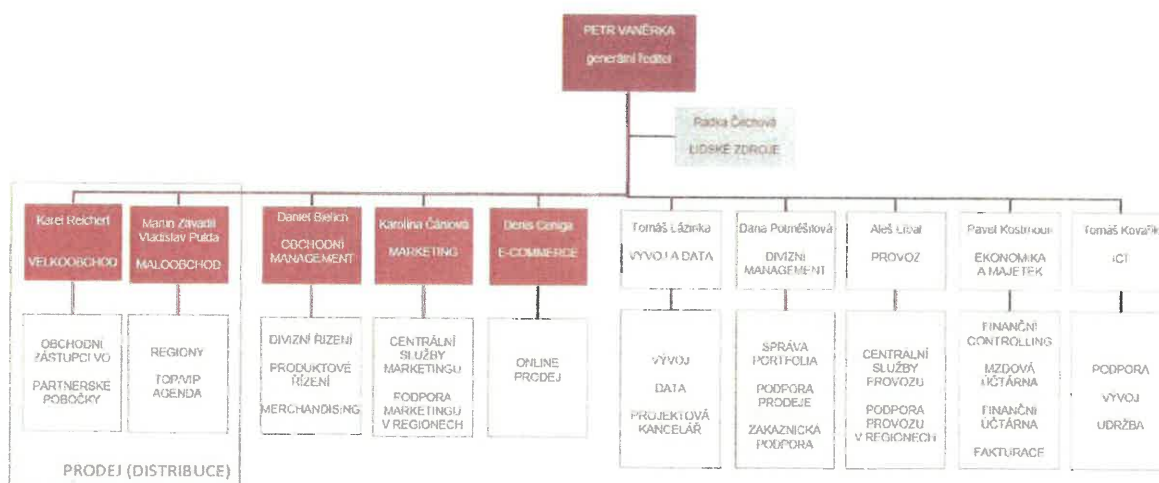
Statutární orgán 31.12.2022:

FUNKCE	JMÉNO	DEN ZÁNIKU/VZNIKU
předseda představenstva	Jan Mařinec	01.01.2022
člen představenstva	Josef Mařinec, ml.	01.01.2022
člen představenstva	Petr Vaněrka, MBA	01.01.2022

Management:

FUNKCE	JMÉNO	OD
Generální ředitel	Petr Vaněrka, MBA	od 2009
Ekonomický ředitel	Ing. Pavel Kostrhoun	od 2003
Oblastní ředitel – Čechy	Bc. Vladislav Pulda	od 2019
Oblastní ředitel – Morava	Ing. Martin Zavadil	od 2019
Oblastní ředitel – Velkoobchod	Karel Reichert	od 2019
Ředitel obchodního managementu	Daniel Bielich	od 2020
Marketingový ředitel	Mgr. Karolína Čániová	od 2019
Ecommerce ředitel	Denis Ceniga	od 2022
Ředitel vývoje	Tomáš Lázinka	od 2020
Ředitelka podpory prodeje	Dana Potměšilová	od 2022
Provozní ředitel	Aleš Líbal	od 2019
Ředitel ICT	Tomáš Kovařík	od 2017

Náhled organizační struktury:



IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 010

BUDOUCÍ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

V roce 2023 má společnost v plánu stlačit provozní náklady a vyhnout se investicím do majetku s ohledem na cenu zdrojů. V obchodní oblasti agresivně zabírat tržní podíl, v technologické pak se věnovat rozvoji procesů, systémů a on-line komunikace. Ambice má v rozvoji specializací, které pomohou eliminovat ekonomické následky recese v hrubém stavebním materiálu.

Investiční plán je zredukován na údržbové práce a opravy areálů. Plánované investiční projekty jsou odloženy na dobu, kdy úrokové sazby poklesnou pod hranici 3%.

Pro rok 2023 v době vypracování výroční zprávy byly odsouhlaseny vedením společnosti cíle pro rok 2023 a další roky:

- Pokračovat v akviziční činnosti v oblasti distribuce stavebních hmot s ohledem na cenu zdrojů
- Úspěšně vybudovat a do trhu zpropagovat divizní specializace
- Pokračovat ve výstavbě a revitalizaci vlastní obchodní sítě
- Nepolevovat v agendě cenotvorby, kreditní politiky, cílovat know-how v oblastech distribuční technologie, logistiky zásob a dopravy.

Pro 2023 je naplánována stagnace obrátu na úrovni 15 mld. Kč s ohledem na recesi. V období roku 2023 společnost PRO-DOMA, SE provede a dokončí započaté fúze a obchodní integraci nakoupených podniků a také se bude věnovat precizaci obchodních i provozních procesů, aby dokázala čelit změnám na trhu distribuce stavebních hmot. Rozvoj specializací vyhledáváním nového sortimentu, bude kopírovat aktuální trendy ve stavebnictví. Vše bude pokračovat v souladu se strategií, kterou prosazuje PRO-DOMA, SE ve všech svých aktivitách.

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2022 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Vzhledem ke skutečnosti, že firma PRO-DOMA, SE je obchodní organizací, není nutné se zabývat otázkami výzkumu. Za podstatnější v oblasti vývoje můžeme považovat projekty

- Cenotvorba a logistika zásob – category management
- Exhibice a prodej zboží on-line
- Zákaznická podpora
- Logistika dopravy
- Půjčovna stavební mechanizace

Cílem projektů je zvýšit dostupnost zboží, eliminovat výpadky v dostupnosti, zacílit na širší sortimentu s přímým dopadem na výkony společnosti. Vyžadovaným efektem je též eliminace vzniku nelikvidních zásob. V oblasti služeb je půjčovna mechanizace vnímána jako komplementární služba doprovázející vznik stavebního díla.

GDPR

Korporace dosáhla schopnosti garantovat funkční agendu proti neoprávněnému zacházení s osobními údaji podle nařízení k datu 25. 5. 2018.

Konkrétně zajišťuje tyto kroky zabezpečující bezpečnost osobních údajů:

- Trvale monitoruje všechny procesy, ve kterých se osobní údaje objevují
- Zajišťuje účel správy a použití osobních údajů
- Stanovuje a dodržuje lhůty pro jejich uchování
- Trvale eliminuje množství informací, které společnost spravuje, na minimum v souladu s nařízením

Veškeré právní povinnosti plynoucí z nařízení GDPR soustavně promítá do směrnic, návodů, manuálů, pokynů a to v prostředí on-line i v papírové podobě

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

S ohledem na předmět podnikání nemá společnost žádné zvláštní aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů. Tzn. jakékoli jiné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů než ty, které vyplývají z plnění povinností daných zákonem a ostatními platnými předpisy, společnost nemá. Lze tedy říci, že společnost v roce 2022 plnila veškeré předepsané normy týkající se oblasti ochrany životního prostředí.

PRO-DOMA plní povinnosti v souvislosti se zpětným odběrem a využitím odpadů z obalů, kdy podle zákona mají tuto povinnost plnit osoby (podnikající právnické a fyzické osoby), které uvádějí obaly nebo balené výrobky na trh, nebo do oběhu tzn. dováží, plní, importují do ČR nebo prodávají. Proto firma PRO-DOMA uzavřela Smlouvu o sdruženém plnění s autorizovanou obalovou společností EKO-KOM, a.s., která byla vytvořena za účelem zajištění plnění zákonné povinnosti. EKO-KOM, a.s., v ČR zajišťuje systém sběru a recyklace odpadových obalů.

OBLAST ROZVOJE LIDSKÝCH ZDROJŮ

V roce 2022 společnost plnila závazky z přijatého plánu rozvoje zaměstnanců. Za tímto účelem bylo vypracováno schéma vzdělávání, kde jsou nominováni stávající i nastupující zaměstnanci a ti jsou pak školeni podle schématu jak v měkkých, tak tvrdých i zákonných dovednostech. Celkově byly vynaloženy prostředky ve výši 1 527 tis. Kč, za účelem rozvoje dovedností u zaměstnanců na pozicích skladových pracovníků, prodejců a obchodních zástupců.



PLATEBNÍ KÁZEŇ

Pohledávky

Pohledávky z obchodního styku po splatnosti	Částka v tis. Kč
Pohledávky po splatnosti	331 538
z toho do 90 dní po splatnosti	216 951
z toho 90 - 360 dní po splatnosti	35 243
z toho nad 360 dní po splatnosti	79 344

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 82 752 tis. Kč.

Do celkové hodnoty pohledávek nad 365 dní zásadním způsobem promlouvá vliv akvizic, kde jsou rizikové pohledávky řešeny při nákupu podílů a propadají do škod za úhradu ceny podílů. Proto nemá společnost PRO-DOMA v souvislosti s těmito pohledávkami negativní cash-flow a nelze tuto hodnotu považovat za relevantní vztahem k následkům kreditní politiky PRO-DOMA, SE.

V roce 2022 byl proveden odpis pohledávek, na které byly v předchozích letech vytvořeny opravné položky ve výši 8 718 tis. Kč.

Závazky

Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 52 303 tis. Kč jsou ve většině případů závazky, které jsou začátkem roku započteny proti dobropisům za odložené bonusy - nejedná se tedy o projev platební nekázně společnosti. Ve vztahu se státními institucemi, žádné závazky po splatnosti nejsou. Závazky z úvěrů jsou kryty dle obchodních podmínek jednotlivých bank. Konkrétní podmínky jištění jsou obsaženy v úvěrových smlouvách

Závazky (nepeněžní i peněžní), které nejsou vedeny v účetnictví a na které nebyla vytvořena v účetnictví rezerva – uvedeno v příloze k účetní závěrce.

Obrátky zásob, pohledávek a závazků v letech

	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022
Obrátkovost										
Doba obratu zásob	35	35	40	41	43	42	38	41	51	52
Doba splatnosti pohledávek	74	61	58	54	55	51	47	63	72	51
Doba splatnosti závazků	4	1	5	7	9	6	5	4	16	22

VLASTNICTVÍ CENNÝCH PAPÍRŮ

Společnost vlastnila ke konci roku 2022 podíl ve společnostech:

IČ	OBCHODNÍ JMÉNO	ADRESA	PODÍL
08798435	Vila Nad Zahradnictvím, s.r.o.	Revoluční 1963/6, Praha 1, 11000, Česká republika	50%
09303740	VILA POD HAVRANKOU, s.r.o.	Revoluční 1963/6, Praha 1, 11000, Česká republika	60%
06674577	KVIP-INSTAL s.r.o.	Průmyslová 710, Studánka, Pardubice 533 01	100%
27760227	BAUSHOP s.r.o.	Traťová 574/1, Horní Hršpice, Brno 619 00	100%
25388428	CESKOM s.r.o.	Ostravská 90, Komárov 747 700	100%

CÍLE A METODY ŘÍZENÍ RIZIK SPOLEČNOSTI

Společnost rozděluje rizika do tří základních skupin:

- Rizika spojená se vznikem nelikvidních aktiv
- Rizika spojená s ekonomickým vývojem
- Rizika vnější – trhu

Rizika – spojená se vznikem nelikvidních aktiv (oběžná a stálá aktiva)

OBĚŽNÁ AKTIVA

Pohledávky

V oblasti správy pohledávek, se firma zaměřuje zejména na prevenci vzniku delikventních pohledávek. Každý zákazník podléhá pravidelným revizím, kde prostřednictvím kvalifikovaného scoringu dochází k vyhodnocování způsobilosti zákazníka dostát svým závazkům.

V souvislosti s vývojem platební morálky odběratelů je implementován detailní proces, kde jsou veškeré pohledávky systematicky sledovány a v okamžiku prodlení řešeny. V okamžiku vzniku delikvence je pohledávka převedena do režimu nestandardu a jako taková vymáhána právně.

Souběžně PRO-DOMA zajišťuje ve spolupráci s pojišťovnou Atradius, pojištění pohledávek. To se děje jak v prostoru nejmenovitého limitu tak i jmenovitého. Na pohledávky, které jsou v prodlení více jak 180dní po lhůtě splatnosti, jsou vytvářeny opravné položky v plné výši.

Zásoby a obalové hospodářství

Oblast péče o zásobu společnost rozděluje zásoby na zboží a obalové hospodářství

- **Zásoby**

Vzhledem ke skutečnosti, že firma považuje problematiku zásob za neméně rizikovou, než je oblast pohledávek, pracuje se systémem predikce poptávky a řízení zásob „Planning wizard“, který je provázán se systémem řízení plánogramů QUANT. V roce 2022 došlo k navýšení skladové zásoby v důsledku nedostupnosti stavebních materiálů a tedy nutnosti se předzásobit.

• Obalové hospodářství – palety

PRO-DOMA eviduje k 31.12.2022 hodnotu 7 % podílu palet na celkové skladové zásobě. To představuje oproti roku 2021 pokles o 1,8% (2021 = 8,8%). To jsou palety ležící pod zbožím a vrácené od zákazníků na skladech společnosti a čekají na naplnění kvót pro odvoz k dodavateli.

Společnost uplatňuje systém péče o obalová salda a v důsledku přístupu k problematice obalového hospodářství je v jednotlivých letech trend trvale pozitivní ve vývoji počtu palet a také logicky v jejich finanční hodnotě, na kterou jsou vázány zdroje na jejich krytí. Za základní atributy koncepce lze považovat zařazení evidence do šarží a odsouhlasení sald a kvót na straně dodavatele, včetně navedení jednotkových expirací na straně odběratele.

Firma má vyvážená salda v evidenci dodavatelů a tudíž je možné konstatovat, že v každý okamžik má firma prostor vracet palety dodavatelům bez rizika odmítnutí jejich zpětného odkupu.

STÁLÁ AKTIVA

Na straně stálých aktiv firma vlastní nemovitosti a movité věci, kde jsou vždy uplatňovány odpisy v souladu se zákonem o účetnictví, daňové pak podle zákona o dani z příjmu. Společnost v rámci přecenění a provedení fúzí má evidovaný celkový oceňovací rozdíl ve výši 1 843 437 tis. Kč. Naprostá většina nemovitého majetku souvisí s hlavní činností tzn. prodej a distribuce stavebních hmot.

Movité majetek je evidován v pořizovací ceně 797 845 tis.Kč bez DPH a je taktéž odepisován. Jedná se zejména o osobní a nákladní automobily, skladovací technologie a vybavení půjčovny strojů.

Rizika - spojená s ekonomickým vývojem

Společnost trvale vyhodnocuje na úrovni managementu jak oblast výnosů, tak oblast nákladů. Zatímco v oblasti výnosů se jedná o cenotvorbu, na níž je závislá rentabilita prodeje, na straně nákladů jsou klíčovými položkami:

- mzdové náklady
- náklady na energie a služby

Mzdové náklady jsou průběžně porovnávány s produktivitou a jako důsledek jsou regulovány úvazky vázané na produkt. Tzn. v praxi se trvale konfrontuje velikost produktu měřená tržbou a přidanou hodnotou, proti počtu úvazků a výší nákladů na jejich zajištění.

Oblast motivace je řízena motivačními systémy na úrovni každého zaměstnance a systém funguje na bázi malusů a bonusů prostřednictvím negativní a pozitivní motivace. Náklady na energie a služby zahrnují zejména položky, jako jsou náklady na elektrickou energii, vytápění, PHM, nájmy a služby (například datové linky a telefonní připojení). Veškeré služby jsou 1x ročně prověřovány a dodavatelé sjednocováni podle úspěchů v nabídkách.

V důsledku aplikovaných přístupů k řešení oblasti nákladů a výnosů se podařilo nastartovat příznivý trend v oblasti nákladů a jasnou motivaci na straně prodejců směřující k dosažení maximálních možných výkonů, při zachování konkurenceschopnosti a produktivity.

Rizika vnější – trhu

Trh stavebnictví a stavební distribuce v roce 2022 zaznamenal cca 15% konjunkturu v technických jednotkách, avšak limitovanou množstvím práce, kterou pracovníci v odvětví byli schopni odvést.

Limitujícím faktorem do dalších let však bude cena peněz a nastoupená recese v korporátních i privátních stavbách.

Vysoká schopnost čelit výkyvům vnějších vlivů je dána ekonomickou stabilitou samotného podniku PRO-DOMA.

Cenová, úvěrová a likvidní rizika související s tokem hotovosti

Cenová rizika

Společnost se zaměřuje na respektování cenových indikátorů, ale věnuje maximální péči cenotvorbě. Benchmark rentability tržeb v oboru se pohybuje na úrovni 4-5%. PRO-DOMA se hodnotou 8,12% řadí nad průměr (měřeno EBITDA/tržba). Management společnosti vnímá marži a její udržitelnost jako klíčový parametr pro tvorbu hospodářského výsledku.

Společnost nasadila opatření, jejichž cílem bylo přepracovat základní struktury při tvorbě cen, použitím nových postupů a propojením s informačním systémem. Vlivem kvalifikované cenotvorby a diferencovaných přístupů v jednotlivých segmentech distribuce, došlo ke konjunkturu marží, což zajistilo vyšší krycí příspěvek pro tvorbu hospodářského výsledku.

	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022
Marže	14,76%	14,43%	14,97%	14,59%	15,14%	16,36%	16,24%	16,51%	18,40%	18,94%

Úvěrová rizika

Společnost za účelem zajištění peněžních toků v roce 2022 čerpala provozní úvěrové linky sloužící k financování provozního cash flow a také investiční úvěry na pokrytí akviziční a investiční činnosti.

V souvislosti s nákupem podílu ve společnosti WOODCOTE CZ došlo na počátku roku 2022 k restrukturalizaci a konsolidaci úvěrové angažovanosti. Bilaterální bankovní vztahy byly nahrazeny klubovým financováním, které pokrývá provozní i investiční potřeby společnosti. V rámci refinancování došlo k fixaci úroků části úvěrových rámců a tím i omezení úvěrového rizika.

Bankovní úvěry (v tis. Kč)	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022
Bankovní úvěry a výpomocí	749 767	730 348	1 036 344	1 046 775	1 353 208	1 660 511	1 772 278	2 058 721	2 306 226	3 150 288
Bankovní úvěry dlouhodobé	133 081	121 549	205 341	262 231	394 294	408 605	604 880	446 049	315 959	1 540 000
Krátkodobé bankovní úvěry	616 686	608 799	831 003	784 544	958 914	1 251 906	1 167 398	1 612 672	1 990 267	1 610 288

Navýšení úrokových sazeb, zejména vlivem růstu základních sazeb (PRIBOR) mělo v roce 2022 dopad na tvorbu pozitivního cash flow z hospodářského výsledku. Úrokové náklady z rekordní EBITDA ve výši 1.245 mil Kč ukrojily 225 mil Kč. Do dostupnosti zdrojů se tento aspekt nepromítl. Podíl cizích zdrojů se mírně vychýlil z důvodu akvizice WOODCOTE CZ, a.s.

Ukazatele zadluženosti

Zadluženost	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022
Bankovní úvěry / Vlastní kapitál	1,14	3,18	3,26	3,38	2,88	2,41	2,10	1,00	0,88	1,09
Cizí zdroje / Vlastní kapitál	1,39	7,52	6,84	7,41	5,72	4,54	3,71	1,22	1,21	1,60
Bankovní úvěry / Aktiva celkem	0,47	0,37	0,41	0,40	0,43	0,43	0,44	0,44	0,39	0,41
Vlastní kapitál / Aktiva celkem	0,41	0,12	0,13	0,12	0,15	0,18	0,21	0,44	0,45	0,37

Likvidní rizika

PRO-DOMA má trvale výborné kondice v oblasti jak běžné, tak okamžité likvidity a velice příznivá je pak hodnota pracovního kapitálu, která v roce 2022 narostla na hodnotu 1.631 mld. Kč.

Likvidita	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022
Běžná likvidita	1,31	1,44	1,28	1,30	1,26	1,20	1,28	1,22	1,30	1,59
Okamžitá likvidita	0,89	0,90	0,63	0,78	0,73	0,64	0,71	0,74	0,77	0,79
Pracovní kapitál (v tis.Kč)	235 507	309 970	287 721	302 991	321 334	329 808	405 212	436 009	818 899	1 631 055

Pokrytí dluhů

Pokrytí dluhů je dáno podílem platební schopnosti a platební povinnosti. Jak je vidět z příloženého přehledu, tak společnost končila rok 2022 na úrovni 2,67 násobku velikosti úvěrů na platební schopnost. Hodnoty schopnosti splácet dluhy jsou velmi příznivé z pohledu schopnosti pokrytí externích dluhů.

Schopnost splácet dluhy	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022
Bankovní úvěry / EBITDA	7,36	4,93	6,05	5,07	4,44	3,89	4,29	4,08	2,40	2,67
Cizí zdroje (bez rezerv) / EBITDA	8,83	11,60	12,62	11,10	8,64	7,16	7,36	4,83	3,16	3,66
Financované dluhy / EBITDA	7,70	5,01	6,33	5,48	4,83	4,12	4,51	4,23	2,78	3,35

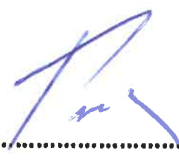
ORGANIZAČNÍ SLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Společnost v roce 2022 nezaložila žádnou organizační složku v zahraničí.

VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2022

Auditem společnosti byla pověřena společnost BDO Audit s.r.o. Výrok auditora k účetní závěrce k 31. 12. 2022 včetně účetní závěrky, kterou tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha, výkaz cash-flow a výkaz o stavu a pohybu kapitálu je samostatnou přílohou této výroční zprávy.

V Tehovci dne 25.6.2023



.....
Petr Vaněrka, MBA,
generální ředitel PRO-DOMA, SE

PŘÍLOHY

1. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
2. Zpráva auditora
3. Rozvaha v plném rozsahu
4. Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu
5. Příloha k účetní uzávěrce
6. Přehled o změnách vlastního kapitálu
7. Přehled o peněžních tocích (cash flow)

**Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle §82 zákona č. 90/2012 Sb.
Zákona o obchodních korporacích za rok 2022**

Zpráva je sestavována za ovládanou osobu:

Obchodní firma: PRO-DOMA,SE
Sídlo: Budčická 1479, Praha 9
Právní forma: Evropská společnost
IČO: 24235920

Rozhodující předmět činnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3
živnostenského zákona

Datum vzniku společnosti: 24. října 2012

Ovládající osoba:

Jediný akcionář: Josef Mařinec
Narozen: 31.10.1951
Bytem: Kozí 857/15, Staré Město, 110 00 Praha 1

Mezi ovládanou osobou a ovládající osobou je uzavřen pracovně právní vztah a je v platnosti smlouva o půjčce. Ovládaná osoba eviduje závazky vůči ovládající osobě z titulu půjčky ve výši Kč 10 002 tis.

Další osoby ovládané ovládající osobou prostřednictvím ovládané osoby jsou:

Vila Nad Zahradnictvím, s.r.o., IČ: 08798435 se sídlem Revoluční 1963/6, Nové Město, 110 00 Praha1, kde ovládaná osoba vlastnila podíl 50%. Této společnosti poskytla PRO-DOMA,SE na základě smlouvy půjčku ve výši Kč 200 tis.

VILA POD HAVRANKOU, s.r.o., IČ: 09303740 se sídlem Revoluční 1963/6, Nové Město, 110 00 Praha1, kde ovládaná osoba vlastnila podíl 60%. Této společnosti poskytla PRO-DOMA,SE na základě smlouvy půjčku ve výši Kč 36 862 tis.

CESKOM s.r.o, IČ 25388428 se sídlem Ostravská 90, 747 70 Opava-Komárov, kde ovládaná osoba vlastnila 100% podíl.

BAU-SHOP s.r.o., IČ: 27760227 se sídlem Traťová 574/1, 619 00 Brno, kde ovládaná osoba vlastnila 100% podíl. Od společnosti BAU-SHOP s.r.o. přijala společnost WOODCOTE CZ, a.s. půjčku Kč 21 000 tis., která přešla fúzí v r. 2022 na ovládanou osobu. Prodej zboží byl realizován v rámci běžných obchodních vztahů.

Společnost BAU-SHOP vlastnila 100% podíl ve společnosti Prodáváme Online s.r.o., IČ: 04411692 se sídlem Traťová 574/1, 619 00 Brno. Od společnosti Prodáváme Online s.r.o. přijala společnost WOODCOTE CZ, a.s. půjčku Kč 6 000 tis., která přešla fúzí v r. 2022 na ovládanou osobu. Prodej zboží byl realizován v rámci běžných obchodních vztahů.

KVIP – INSTAL s.r.o. IČ: 066674577 se sídlem Průmyslová 710, 533 01 Pardubice, kde ovládaná osoba vlastnila 100% podíl. Od společnosti KVIP – INSTAL s.r.o. přijala společnost WOODCOTE CZ, a.s. půjčku Kč 5 000 tis., která přešla fúzí v r. 2022 na ovládanou osobu. Prodej zboží byl realizován v rámci běžných obchodních vztahů.

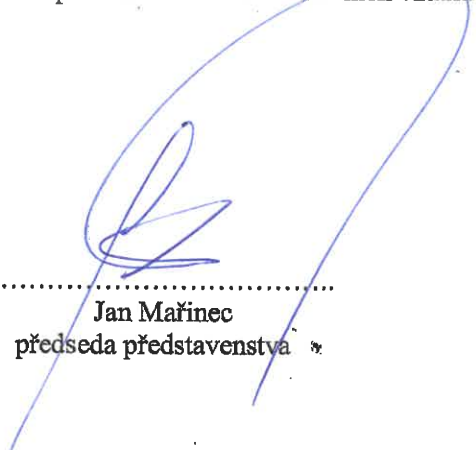
Společnost KVIP – INSTAL s.r.o. vlastnila 100% podíl ve společnosti RIZZLE SE, IČ: 01538934 se sídlem U Pekařky 281/3, Libeň, 180 00 Praha 8. Prodej zboží byl realizován v rámci běžných obchodních vztahů

Způsob a prostředky ovládní:

Ovládající osoba uplatňuje rozhodující vliv zejména prostřednictvím rozhodování na valné hromadě ovládaných osob a členstvím ve statutárních orgánech.

Všechny smluvní vztahy ovládané osoby s ovládající osobou a dalšími ovládanými osobami byly realizovány za obvyklých smluvních podmínek, sjednaná a poskytnutá protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku a ovládané společnosti z těchto smluvních vztahů nevznikla újma, významné riziko či nevýhoda.

Dne 23.2.2023



.....
Jan Mařinec
předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionáři společnosti PRO-DOMA, SE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PRO-DOMA, SE, se sídlem Budčická 1479, Praha 9, identifikační číslo 242 35 920, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PRO-DOMA, SE k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022, 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 představenstvo společnosti PRO-DOMA, SE.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti PRO-DOMA, SE za účetní závěrku

Představenstvo společnosti PRO-DOMA, SE 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada společnosti PRO-DOMA, SE.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 skepticizmus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti PRO-DOMA, SE uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 představenstvo a dozorčí radu společnosti PRO-DOMA, SE 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.

V Brně dne 10. 8. 2023

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s. r. o.



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Ing. Petr Svoboda
evidenční číslo 2264

IDENTIFIKACE AUDITORA

BDO Audit s.r.o.

IČ: 45314381

Auditorské oprávnění KAČR 018

ROZVAHA

k 31.12.2022

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRO-DOMA, SE

v tisících Kč

IČ 2 4 2 3 5 9 2 0

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

Budčická 1479

Újezd nad Lesy

190 16 Praha 9


otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	9 541 412	-1 862 400	7 679 012	7 960 859
B.	Stálá aktiva	003	5 007 996	-1 764 424	3 243 572	3 368 445
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	82 995	-64 313	18 682	21 489
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	82 552	-63 870	18 682	9 704
B.I.2.1.	Software	007	77 232	-58 550	18 682	9 704
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	5 320	-5 320	0	
B.I.3.	Goodwill	009	443	-443	0	
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				11 785
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				11 785
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	4 811 299	-1 664 209	3 147 090	3 265 910
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	2 105 348	-759 326	1 346 022	1 356 322
B.II.1.1.	Pozemky	016	328 186		328 186	328 186
B.II.1.2.	Stavby	017	1 777 162	-759 326	1 017 836	1 028 136
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	797 845	-566 287	231 558	231 046
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	1 843 437	-338 596	1 504 841	1 615 582
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	166		166	166
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	166		166	166
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	64 503		64 503	62 794
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	4 242		4 242	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	60 261		60 261	62 794
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	113 702	-35 902	77 800	81 046
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	113 616	-35 889	77 727	80 960
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	86	-13	73	86
C.	Oběžná aktiva	037	4 516 494	-97 976	4 418 518	4 573 586
C.I.	Zásoby	038	1 784 484	-15 224	1 769 260	1 619 729
C.I.1.	Materiál	039	38		38	38
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	10 739		10 739	5 038
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	1 769 881	-15 224	1 754 657	1 609 400
C.I.3.1.	Výrobky	042	1 323		1 323	800
C.I.3.2.	Zboží	043	1 768 558	-15 224	1 753 334	1 608 600
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	3 826		3 826	5 253
C.II.	Pohledávky	046	2 709 476	-82 752	2 626 724	2 871 555
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	2 701		2 701	
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	2 701		2 701	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	049	2 706 775	-82 752	2 624 023	2 871 555
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	050	2 220 824	-82 752	2 138 072	2 478 928
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	051	37 062		37 062	34 100
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	052	448 889		448 889	358 527
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	053				863
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	054	8 747		8 747	22 424
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	055	268 700		268 700	318 036

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	171 442		171 442	17 204
C.IV.	Peněžní prostředky	075	22 534		22 534	82 302
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	8 519		8 519	11 462
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	14 015		14 015	70 840
D.	Časové rozlišení aktiv	078	16 922		16 922	18 828
D.1.	Náklady příštích období	079	13 759		13 759	14 400
D.3.	Příjmy příštích období	081	3 163		3 163	4 428

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 017

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	7 679 012	7 960 859
A.	Vlastní kapitál	002	2 877 622	2 267 951
A.I.	Základní kapitál	003	360 000	360 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	360 000	360 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	1 242 371	1 170 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	1 242 371	1 170 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	1 170 000	1 170 000
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	72 371	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	737 975	737 951
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	737 975	737 951
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	537 276	0
B.+C.	Cizí zdroje	023	4 614 475	5 625 191
B.	Rezervy	024	27 879	35 300
B.4.	Ostatní rezervy	028	27 879	35 300
C.	Závazky	029	4 586 596	5 589 891
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	1 801 834	589 894
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	1 540 000	315 959
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	261 781	273 149
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	53	786
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	53	786
C.II.	Krátkodobé závazky	045	2 784 762	4 999 997
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	1 610 288	2 236 940
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050		120 154
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	803 847	756 730
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	32 000	29 000
C.II.8.	Závazky ostatní	055	338 627	1 857 173
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056	10 002	15 002
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	58 300	53 807
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	30 490	28 171
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	120 265	205 466
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	11 413	11 120
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	108 157	1 543 607
D.	Časové rozlišení pasiv	066	186 915	67 717
D.1.	Výdaje příštích období	067	74 952	67 709
D.2.	Výnosy příštích období	068	111 963	8

Sestaveno dne: 29.6.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: Evropská společnost účetní jednotky:	Jan Mařínek, předseda představenstva 
Předmět podnikání: velkoobchod	
Pozn.:	

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 31.12.2022

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 2 4 2 3 5 9 2 0

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRO-DOMA, SE

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

Budčická 1479


Újezd nad Lesy

190 16 Praha 9

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	704 773	
II.	Tržby za prodej zboží	002	14 628 989	
A.	Výkonová spotřeba	003	13 123 292	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	11 858 235	
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	555 232	
A.3.	Služby	006	709 825	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	-5 893	
C.	Aktivace (-)	008	-34 950	
D.	Osobní náklady	009	1 055 437	
D.1.	Mzdové náklady	010	769 004	
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	286 433	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	254 093	
D.2.2.	Ostatní náklady	013	32 340	
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	250 571	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	278 045	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	278 045	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018	-16 723	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-10 751	
III.	Ostatní provozní výnosy	020	173 419	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	8 284	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	934	
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	164 201	
F.	Ostatní provozní náklady	024	152 030	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	2 916	
F.2.	Prodaný materiál	026	106	
F.3.	Daně a poplatky	027	9 874	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	-7 421	
F.5.	Jiné provozní náklady	029	146 555	
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	966 694	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	3 745	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	3 745	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	20 014	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	225 658	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládané nebo ovládaná osoba	044	857	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	224 801	
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	6 637	
K.	Ostatní finanční náklady	047	54 753	

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-290 043	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	676 651	
L.	Daň z příjmů	050	139 375	
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	150 744	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-11 369	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	537 276	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	537 276	
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	15 517 563	

Sestaveno dne: 29.6.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámky
Právní forma účetní jednotky: Evropská společnost	Jan Mařínek, předseda představenstva 
Předmět podnikání: velkoobchod	
Pozn.:	

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

**Příloha v účetní závěrce za účetní období
1.1.2022 do 31.12.2022**

Obecné údaje

1. Popis jednotky

Název společnosti: PRO-DOMA, SE
(vedená u Městského soudu v Praze, pod značkou H 841)
Identifikační číslo: 24235920
Sídlo: Budčická 1479, 190 16 Praha 9
Právní forma: Evropská společnost
Předmět činnosti : obchodní činnost

Datum vzniku: 24. října 2012

Orgány společnosti ke dni 31. 12. 2022

Statutární orgán:

Jméno a příjmení	funkce	Datum vzniku funkce
Jan Mařinec	předseda představenstva	01.01.2022
Josef Mařinec ml.	člen představenstva	01.01.2022
Petr Vaněrka	člen představenstva	01.01.2022

Dozorčí rada:

Jméno a příjmení	funkce	Datum vzniku funkce
Josef Mařinec	člen dozorčí rady	01.01.2022

K 1.1.2022 došlo ke změnám, které jsou uvedeny v odstavci 3. Právní změny

2. Právnícké a fyzické osoby, které se podílejí 20% a více na základním kapitálu společnosti:

<u>Jméno/název</u>	<u>Vklad v Kč</u>	<u>Obchodní podíl v %</u>	
Josef Mařinec	360,000,000,-		100%

3. Právní změny

Ostatní skutečnosti:

Na základě Projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 12. 10. 2022 došlo k přechodu vyčleněné části jmění uvedeného v Projektu rozdělení odštěpením sloučením rozdělované společnosti STAVO plus Votrubová, s.r.o., se sídlem Pražská 145, 259 01 Votice, identifikační číslo 274 28 028, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce 112152 na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, identifikační číslo 242 35 920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle H, vložce 841. Rozhodným dnem rozdělení je 1.1.2022
Zapsáno 21.12.2022

Na základě Projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 25. 10. 2022 došlo k přechodu vyčleněné části jmění uvedeného v Projektu rozdělení odštěpením sloučením rozdělované společnosti Střechokomplex s.r.o., se sídlem Žďár nad Sázavou, Jamská 2457/6, PSČ 591 01, identifikační číslo 253 26 392, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložce 25994 na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, identifikační číslo 242 35 920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle H, vložce 841. Rozhodným dnem rozdělení je 1.1.2022
Zapsáno 21.12.2022

Na základě projektu fúze sloučením sepsaného ve formě notářského zápisu JUDr. Ivana Houdka, notáře se sídlem v Příbrami, dne 7. 11. 2022 číslo NZ 936/2022 přešlo na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Praha 9 - Újezd nad Lesy, Budčická 1479, PSČ 190 16, identifikační číslo 242 35 920 jmění zanikající společnosti WOODCOTE CZ, a.s., se sídlem Praha 8 Libeň, U Pekařky 281/3, PSČ 180 00, identifikační číslo 618 60 085, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 2895. Rozhodným dnem je 1. 1. 2022.
Zapsáno 31.12.2022

4. Zaměstnanci a osobní náklady

Společnost zaměstnávala k 31.12.2022 celkem 1 621 zaměstnanců, z toho 14 řídicích pracovníků.

Údaje v tis.Kč	Rok 2022		
	Mzdové náklady	Sociální a zdravotní pojištění	Ostatní sociální náklady
Celkem	769 004	254 093	32 340
Z toho řídicí pracovníci	15 297	5 054	575

5. Odměny statutárních orgánů

a) výše odměn nebo jiných plnění poskytnutých členům statutárních a dozorčích orgánů v účetním období

- nebyly vypláceny

b) výše půjček, poskytnutých záruk a ostatních plnění v peněžní nebo naturální podobě řídicím, statutárním orgánům nebo dozorčím orgánům (podle jednotlivých kategorií v úhrnné výši popřípadě slovně).

Ke 31.12.2022 společnost nemá pohledávku z titulu půjček za řídicími osobami, statutárními či dozorčími orgány.

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

II. Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách

1. Způsob ocenění:

- Nakupovaný dlouhodobý hmotný a nehmotný a drobný hmotný a nehmotný majetek je evidován v účetní evidenci v pořizovací ceně, tj. do ceny majetku vstupují i vedlejší pořizovací náklady (jako doprava, instalace a podobně).
- Výrobky a nedokončená výroba se oceňují na úrovni přímých nákladů.
- Peněžní prostředky a cenniny jsou oceňovány jejich jmenovitými hodnotami.
- Pohledávky a závazky jsou oceňovány v jejich jmenovité hodnotě.
- Akcie vlastněné společnostmi jsou oceněny pořizovací cenou.
- Zásoby zboží jsou oceňovány cenou zjištěnou váženým aritmetickým průměrem z pořizovacích cen. V pořizovacích cenách zásob jsou započítávány také ostatní náklady související s pořízením.
- Zásoby pořizovaného materiálu jsou oceňovány stejně jako zásoby zboží, u materiálu vyrobeného ve vlastní režii je cena určena na úrovni přímých nákladů.
- Zásoby obalů (palet) jsou oceňovány pevnou cenou.

2. Použité účetní metody a obecné účetní zásady

Účetní pravidla aplikovaná společností jsou v souladu s ustanovením Zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění platném pro rok 2021, Vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli a Českými účetními standardy pro podnikatele.

V roce 2021 došlo ke změně účetních metod – zvýšila se hranice pro drobný majetek viz bod 4

V roce 2022 došlo ke změně vykazování přijatých záloh. Jelikož se jedná o zálohy, které budou vyúčtovány při budoucích dodávkách zboží, byly zálohy k 31.12.2022 vykázány na řádku 68 pasiv – výnosy příštích období. V minulém období jsou přijaté zálohy vykázány na řádku 50 – krátkodobé přijaté zálohy.

3. Způsob stanovení opravných položek k majetku a použitý zdroj informace pro jejich kvantifikaci

Byly vytvořeny opravné položky k pohledávkám v souladu se Zákonem č.593/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákonné opravné položky) a nad rámec tohoto zákona (účetní opravné položky). Účetní opravné položky byly tvořeny na pohledávky:

6 měsíců po splatnosti ve výši.....	20%
12 měsíců po splatnosti ve výši.....	50%
18 měsíců po splatnosti ve výši.....	80%
nad 24 měsíců po splatnosti ve výši.....	100%

K zásobám zboží byla vytvořena účetní opravná položka ve výši 30% z hodnoty zásob, a to u zboží, které nemělo v průběhu roku pohyb.

K dlouhodobému finančnímu majetku jsou tvořeny opravné položky dle individuálního posouzení jednotlivých finančních investic.

4. Odpisový plán a použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů

- Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek pořízený před 1.1.2006 je odpisován shodně pro účetní a daňové účely.
- Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek pořízený po 1.1.2006 je odpisován na základě odpisového plánu, ve kterém sazby účetních odpisů nejsou shodné s daňovými.
- Drobný hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 80 tis. Kč a dobou použití delší než rok, je účtován v plné výši na příslušný nákladový účet a je veden v operativní evidenci.
- Drobný nehmotný majetek, jehož ocenění je nižší než 200 tis. Kč a doba použití je delší než rok, je účtován v plné výši na příslušný nákladový účet.
- V případě hodnotově významnějšího nákupu drobného majetku ke konci účetního období dochází k časovému rozložení nákladů do dvou let.

5. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Údaje v cizích měnách jsou v účetnictví přepočítávány na českou měnu denním kurzem vyhlášeným ČNB. K 31.12.2022 jsou přepočteny zůstatky kurzem platným k tomuto datu.

III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát (v tis. Kč)

V rámci sestavených výkazů k 31.12.2022 jsou v minulém období uvedeny hodnoty ze zahajovací rozvahy III. k 1. 1. 2022 sestavené dne 02.11.2022. Ve výkazu zisku a ztráty nejsou údaje za minulé období uvedeny z důvodu neexistence srovnatelných dat.

1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek v tis. Kč v pořizovací ceně

Majetek	Počáteční stav	Přírůstek	Úbytek	Konečný zůstatek
Budovy a stavby	1 711 781	67 195	1 814	1 777 162
Movité majetek	762 387	86 195	50 737	797 845
Pozemky	328 186	0	0	328 186
Nedokončený DHIM	62 794	168 761	171 295	60 260
Nedokončený NDIM	11 785	5 783	17 567	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	66 915	17 535	7 218	77 232
Ostatní NDIM-neodepisovaný	166	0	0	166
Finanční majetek	96 849	16 767	0	113 616
Ostatní finanční majetek	86	0	0	86

Odpis oceňovacího rozdílu za rok 2022 byl 110.741 tis. Kč. Oceňovací rozdíly vzniklé z fúzí jsou odpisovány rovnoměrně 15 let, mimo oceňovacího rozdílu z r. 2015, který je odepisován 30 let.

Hlavní pohyby majetku

a) Nemovitosti odepisované

Hlavní přírůstky majetku souvisí se zhodnocením majetku zejména u středisek: Zlín (8 081 tis. Kč), Staré Hradiště (7 193 tis. Kč), Plzeň (5 440 tis. Kč), Blansko (4 756 tis. Kč), Chlumecko (4 256 tis. Kč), Chrástany (2 609 tis. Kč), Liberec (2 425 tis. Kč), Tvarožná (2 299), Soběslav (2 071 tis. Kč), Přerov (1 249 tis. Kč), Pardubice (3 123 tis. Kč), Přelouč (1 500 tis. Kč), Kladno (2 926 tis. Kč), Sušice (3 737 tis. Kč), Český Brod (1 183 tis. Kč) a Měcholupy (1 065 tis. Kč).

b) Movitý majetek odepisovaný

Hlavní přírůstky majetku souvisí s obnovou vozového parku (50 578 tis. Kč), dovybavením půjčovny a obnovou strojního zařízení (12 011 tis. Kč), obnovou zvedacích zařízení -VZV (12 127 tis. Kč), IT zařízení (3 958 tis. Kč) a nákupem regálů (3 487 tis. Kč)

c) Pozemky

K nákupu pozemků v 2022 nedošlo

d) Nedokončený DHM

Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálech: Tábor (29 445 tis. Kč), Klatovy (15 371 tis. Kč), Žďár nad Sázavou (9 788 tis. Kč), Staré Hradiště (2 447 tis. Kč) a Rochlice (1 511 tis. Kč).

e) Dlouhodobý finanční majetek a zálohy na dlouhodobý finanční majetek jsou evidovány ve výši 113 601 tis. Kč – podíly ve společnostech KVIP-INSTAL (40 309 tis. Kč), Baushop (55 042 tis. Kč), CESKOM (16 767 tis. Kč), VILA POD HAVRANKOU (60 tis. Kč) a Vila Nad Zahradnictvím (1 438 tis. Kč)

Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

- drobný hmotný majetek účtovaný do spotřeby za r. 2022 – celkem 24 549 tis. Kč (z toho nejvyšší položky byly regály 10 698 tis. Kč, vybavení poboček 9 491 tis. Kč, IT technika 2 481 tis. Kč, dovybavení půjčovny 512 tis. Kč)
- drobný majetek je veden v operativní evidenci
- společnost nevlastní majetek, jehož tržní ocenění je výrazně nižší, než jeho ocenění v účetnictví

Hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu nebo úvěru v tis. Kč

Přehled plateb

SKUPINA	Uhrazeno 2022	Budoucí platby	
		Splatné do 1 r.	Splatné po 1 r.
Dopr.prostř. a VZV	2 160	773	108

2. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost v roce 2022 mimo akvizic uvedených v části obecné údaje odst. 3 Přílohy, získala podíl ve společnosti CESKOM s.r.o IČ: 25388428 se sídlem Ostravská 90, 747 70 Opava-Komárov.

V rámci fúze se společností WOODCOTE CZ na společnost PRO-DOMA přešly dceřiné společnosti WOODCOTE CZ, a to BAUSHOP s.r.o. IČ 27760227 a KVIP-INSTAL s.r.o. IČ 06674577.

3. Pohledávky

Pohledávky z obchodního styku po splatnosti	Částka v tis. Kč
Pohledávky po splatnosti	331 538
- z toho do 90 dní po	216 951
- z toho 90 - 360 dní po	35 243
- z toho nad 360 dní po	79 344

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 82 752 tis. Kč. V roce 2022 byl proveden odpis nebo postoupení již dříve oprávkovaných pohledávek ve výši 8 718 tis. Kč.

Pohledávky k podnikům ve skupině

Společnost eviduje pohledávky za společnostmi VILA POD HAVRANKOU z titulu půjčky ve výši 36 862 tis. Kč a VILA NAD ZAHRADNICTVÍM ve výši Kč 200tis.

Dohadné účty aktivní

Na dohadných účtech aktivních jsou zachyceny dobropisy ve výši 268 700 tis. Kč na dodavatelské bonusy, které došly po datu uzávěrky.

Jiné pohledávky

Jiné pohledávky představují uhrazené částky za nákup finančních investic, které jsou uloženy v notářské úschově. Souvisí s jinými závazky a budou vypořádány dle smluvních podmínek.

V návaznosti na přijaté bankovní úvěry má společnost uzavřeny zajišťovací úrokové SWAPY u bank ČSOB, KB a UCB. Úrokové SWAPY jsou sjednány z důvodu zajištění úrokových sazeb k úvěrovým smlouvám. Je vedeno zajišťovací účetnictví a ocenění derivátů k 31.12.22 ve výši 72 mil. Kč je účtováno proti vlastnímu kapitálu.

4. Závazky

- Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 52 303 tis. Kč jsou ve většině případů závazky, které jsou začátkem roku započteny proti dobropisům za odložené bonusy
- Závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let (vyjma úvěrů popsanych v části 11 a dluhopisů v části 6) nejsou

- Závazky ve vztahu se státními institucemi po lhůtě splatnosti nejsou.
- Závazky z úvěrů jsou kryty dle obchodních podmínek jednotlivých bank (zástava nemovitostí, pohledávek, zásob,.....). Konkrétní podmínky jištění jsou obsaženy v úvěrových smlouvách
 - Závazky (nepeněžní i peněžní), které nejsou vedeny v účetnictví a na které nebyla vytvořena v účetnictví rezerva: společnost rozporuje správci daně výsledek daňové kontroly, kdy se společnost odvolala proti dodatečnému výměru, kterým správce daně dodatečně vyměřil daň z příjmů právnických osob s příslušenstvím ve výši cca 18,9mio Kč. Vzhledem k právnímu stanovisku na tuto částku společnost rezervu v roce 2022 netvořila

Závazky k podnikům ve skupině

Společnost v rámci fúze převzala závazky vůči společnostem BAUSHOP s.r.o. (21.000tis. Kč), KVIP-INSTAL s.r.o. (5.000tis. Kč), které však zaniknou v rámci fúze v roce 2023.

Jiné závazky

Významné položky v jiných závazcích představují předpis kupní ceny podílu ve společnostech Střechokomplex 74 560tis. Kč a CESKOM 6 684tis. Kč, dále přijaté kauce 16 884 tis. Kč a závazek z titulu půjčky od jednatelů společnosti 4 383tis. Kč.

5. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

Akcionář	Podíl v %	Podíl v tis. Kč
Josef Mařinec	100	360 000

b) Rozdělení zisku

HV předcházejícího období, byl ponechán na účtu nerozděleného HV a u výsledku hospodaření za r. 2022 předpokládáme také ponechání na účtu nerozděleného HV.

c) Změny stavu vlastního kapitálu

v tis. Kč	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	360 000	0	0	360 000
Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
Součet A +/- B	360 000	0	0	360 000
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
Součet A +/- B +/- D	360 000	0	0	360 000
Kapitálové fondy	1 170 000	0	0	1 170 000
Rozdíly z přecenění nezahrnuté do HV	0	72 371	0	72 371

Zisk minulých účetních období	737 951	24	0	737 975
Ztráta minulých účetních období	0	0	0	0
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	xxx	xxx	xxx	537 276
Vlastní kapitál celkem	2 267 951	72 395	0	2 877 622

6. Dluhopisy

Společnost PRO-DOMA, SE vydala dluhopisy v celkové hodnotě 1 000 000 tis. Kč. Dle emisních podmínek jsou dluhopisy splatné v roce 2032. Jediný akcionář poskytl společnosti ke dni 11.06.2020 nepeněžitý příspěvek do vlastního kapitálu společnosti ve formě vydání 1 000 000 000 kusů dluhopisů na doručitele ve jmenovité hodnotě 1 Kč emitovaných společností PRO-DOMA,SE

7. Záonné a ostatní rezervy

V roce 2022 byla nově vytvořena rezerva na bonus program 2022 ve výši 5 450 tis. Kč a rozpuštěna rezerva z roku 2021 ve výši 7 590 tis. Kč. V roce 2022 společnost vytvořila očekávanou rezervu na nečerpanou dovolenou z roku 2022 ve výši 22 429 tis. Kč. Rezerva na dovolenou je vyšší o 4 955 tis. Kč. Z tohoto většina navýšení připadá na 360 zaměstnanců převzatých v rámci fúze se společností WOODCOTE CZ

8. Výnosy z běžné činnosti

Všechny významné tržby jsou realizovány v tuzemsku.

9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj za účetní období

V průběhu roku 2022 společnost tento typ výdajů nevynaložila.

10. Odložená daň

Společnost eviduje k 31.12.2022 odloženou daň ve výši 261 781 tis. Kč.

Odložená daň k 31.12.2022:

rozdíl mezi účetní a daňovou ZC HIM	-181 413
opravná položka k zásobám	15 224
opravná položka k pohledávkám	10 102
účetní rezerva	27 879
ÚZC 097	-1 249 586
Celkem	-1 377 794
Sazba	19%
Odložená daň	-261 781

11. Přehled úvěrů - stav k 31.12.2022

Věřitel:	Typ závazku	Zůstatek ke 31.12.2022	Datum splatnosti	Periodicita splácení	Původní výše	Splátka 2022	Splátka 2023
krátkodobé úvěry:		1 346 849					
ČSOB-PD	KTK	173 326	-	jednorázově			
ČSOB-WCZ	KTK	10 408	-	jednorázově			
KB-PD	KTK	87 507	-	jednorázově			
KB-WCZ	KTK	36 504	-	jednorázově			
UCB-PD	KTK	104 359		jednorázově			
UCB-WCZ	KTK	34 745		jednorázově			
ČSOB+KB+UCB	REV	900 000	-	jednorázově			
dlouhodobé úvěry:		1 803 437					
GE	IÚ	8 437	20.06.2023	měsíčně	90 000	16 872	8 437
Termínovaný A	IÚ	1 020 000	30.09.2026	čtvrtletně	1 275 000	255 000	255 000
Termínovaný B	IÚ	775 000		jednorázově		0	0

Zajištění úvěrů je provedeno dle zástavních smluv na nemovitý majetek společnosti, dále pohledávkami ve splatnosti a zásobami. V souvislosti s úvěry jsou sjednány zajišťovací úrokové SWAPY, které jsou popsány v části Jiné pohledávky.

12. Významné události roku 2022

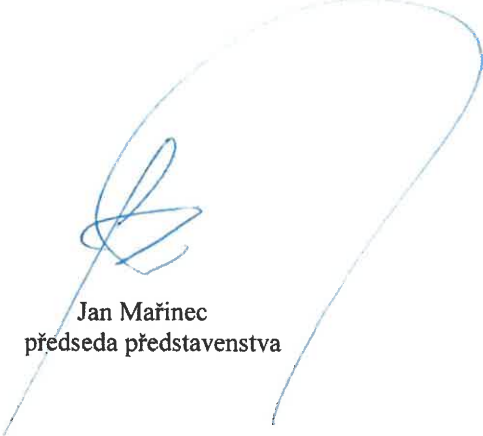
Společnost přizpůsobila svoji obchodní strategii vývoji na trhu, kdy první polovina roku byla postižena nedostatkem stavebního materiálu a růstem cen. V této době se podařilo zajistit dostatek zboží. To bylo zcela zásadní pro dosažení dobrého výsledku v roce 2022.

Přesto, že v druhé polovině roku došlo k poklesu trhu se staveními materiály, společnost dosáhla historicky nejvyšší procentuální marže a EBITDA.

IV. Následné události

Dle projektu fúze sloučením proběhne v roce 2023 fúze společnosti PRO-DOMA,SE se společnostmi CESKOM s.r.o, BAUSHOP s.r.o a KVIP-INSTAL s.r.o., kde PRO-DOMA,SE bude nástupnickou společností a ostatní společnosti zaniknou.

V Praze 30.6.2023


Jan Mařinec
předseda představenstva

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ 2 4 2 3 5 9 2 0

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRO-DOMA, SE

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

Budčická 1479

Újezd nad Lesy

190 16 Praha 9

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)	360 000			360 000
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
C.1 Základní kapitál A. +/- B.	360 000			XXX
C.2 Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)				
C. Základní kapitál (C.1 + C.2)	XXX			360 000
D. Ážio (účet 412)				
E. Kapitálové fondy (účet 413)	1 170 000			1 170 000
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)		72 371		72 371
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)	737 951	24		737 975
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění	XXX	XXX	XXX	537 276
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
Vlastní kapitál celkem	2 267 951	72 395	0	2 877 622

Sestaveno dne: 29.6.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma Evropská společnost účetní jednotky:	Jan Mařinec, předseda představenstva
Předmět podnikání: velkoobchod	
Pozn.:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2

Od: 1.1.2022 Do: 31.12.2022

v tisících Kč

IČ	2	4	2	3	5	9	2	0
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

PRO-DOMA, SE

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

Budčická 1479


Újezd nad Lesy

190 16 Praha 9

otisk podacího razítka

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	82 302	
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	676 651	
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	518 223	
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umocňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	278 045	
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-14 971	
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-5 368	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	221 913	
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	38 604	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	1 194 874	
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	-1 224 022	
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	422 056	
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-1 482 295	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-163 783	
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	016	-29 148	
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-225 658	
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	3 745	
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulé období (-)	019	-250 546	
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)	022	-501 607	
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-163 102	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	8 284	
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1. + B.2. + B.3)	026	-154 818	
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	596 657	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	035	596 657	

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	-59 768	
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	22 534	

Sestaveno dne: 29.6.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma Evropská společnost účetní jednotky:	Jan Mařínek, předseda představenstva 
Předmět podnikání: velkoobchod	
Pozn.:	

IDENTIFIKACE AUDITORA
BDO Audit s.r.o.
IČ: 45314381
Auditorské oprávnění KAČR 018