

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31. 12. 2021 společnosti

První chodská develop, a.s.

Celkem 7+ 1 výtisků

Převzal dne 31.3.2022



.....
Jiří Pittner
Předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti První chodská develop, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti První chodská develop, a.s. se sídlem Klenčí pod Čerchovem 320, 345 34, identifikační číslo 280 02 202 (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2021 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 První chodská develop, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 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.

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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je 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.

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 vzniknout 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 skepticizmus. 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.
- 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 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 (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 představenstvo 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.




Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Jitka Fanturová je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti První chodská develop, a.s. k 31. 12. 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

BDO Czech Republic s.r.o., Nádražní 344/23, 150 00 Praha 5, evidenční číslo 462

V Praze, dne 31.3.2022


.....
Ing. Miroslav Janděčka
Jednatel


.....
Ing. Jitka Fanturová
auditor, evidenční č. 1789

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

První chodská develop a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

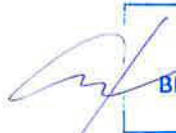
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Klenčí pod Čerchovem 320
Klenčí pod Čerchovem
345 34


1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		28002202

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	155 945	6 548	149 397	99 510
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	34 272	6 474	27 798	25 807
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	34 272	6 474	27 798	25 807
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15	23 556	340	23 216	21 955
B.II. 1.1.	Pozemky	16	22 295		22 295	20 991
B.II. 1.2.	Stavby	17	1 261	340	921	964
B.II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	10 520	6 134	4 386	3 739
B.II. 5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	196		196	113
B.II. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	83		83	0
B.II. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	113		113	113
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	121 583	74	121 509	73 605
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	25 983		25 983	18 531
C.I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	14 547		14 547	13 560
C.I. 3.	Výrobky a zboží	41	11 436		11 436	4 971
C.I. 3.1.	Výrobky	42	10 009		10 009	3 793
C.I. 3.2.	Zboží	43	1 427		1 427	1 178
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	2 085	74	2 011	1 889
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	2 085	74	2 011	1 889
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	317	52	265	545
C.II. 2.4.	Pohledávky – ostatní	61	1 768	22	1 746	1 344
C.II. 2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	670		670	762
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 027	20	1 007	261
C.II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	1		1	260
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67	70	2	68	61
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	93 515		93 515	53 185
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	667		667	1 404
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	92 848		92 848	51 781
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	90		90	98
D. 1.	Náklady příštích období	75	90		90	97
D. 3.	Příjmy příštích období	77				1


 Pro identifikační účely
 BDO Czech Republic s.r.o.
 Evidenční číslo 462

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	149 397	99 510
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	33 779	47 417
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál		81	2 000	2 000
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	200	200
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy		93	200	200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	19 805	24 065
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	19 805	24 065
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	11 774	21 152
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	115 587	51 993
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102	711	147
B. 4.	Ostatní rezervy		106	711	147
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	114 876	51 846
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	53 547	39 620
C.I. 1.	Vydané dluhopisy		109	35 700	21 700
C.I. 1.2.	Ostatní dluhopisy		111	35 700	21 700
C.I. 8.	Odložený daňový závazek		118	188	261
C.I. 9.	Závazky – ostatní		119	17 659	17 659
C.I. 9.3.	Jiné závazky		122	17 659	17 659
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	61 329	12 226
C.II. 1.	Vydané dluhopisy		124	64	
C.II. 1.2.	Ostatní dluhopisy		126	64	
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	52 750	3 185
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		129	4 906	4 306
C.II. 8.	Závazky ostatní		133	3 609	4 735
C.II. 8.1.	Závazky ke společníkům		134	63	71
C.II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	794	649
C.II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	437	410
C.II. 8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	1 711	3 456
C.II. 8.6.	Dohadné účty pasivní		139	104	94
C.II. 8.7.	Jiné závazky		140	500	55
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	31	100
D. 1.	Výdaje příštích období		142	31	100

Sestaveno dne: 25.03.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 	
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: výstavba bytových a nebytových budov	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		28002202

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

První chodská develop a.s.

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

Klenčí pod Čerchovem 320
Klenčí pod Čerchovem
345 34

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	53 340	91 274
II.	Tržby za prodej zboží	2	15 825	10 245
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	42 621	37 586
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	14 181	9 056
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	10 584	9 291
A. 3.	Služby	6	17 856	19 239
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-7 203	8 504
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9	15 011	14 543
D. 1.	Mzdové náklady	10	10 377	10 154
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	4 634	4 389
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 631	3 545
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	1 003	844
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	1 120	1 634
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 198	1 592
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	1 198	1 592
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-78	42
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20	1 776	4 500
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1 098	3 299
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22	5	3
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	673	1 198
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	2 193	16 404
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1 098	15 344
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	88	322
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	564	130
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	443	608
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F. 30	17 199	27 348
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2. 39	162	160
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	162	160
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2. 43	2 483	1 526
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44	2 041	1 526
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	442	
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	40	162

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
K.	Ostatní finanční náklady	47	415	82
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-2 696	-1 286
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	14 503	26 062
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	2 729	4 910
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	2 802	4 959
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-73	-49
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	11 774	21 152
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	11 774	21 152
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	71 143	106 341

Sestaveno dne: 25.03.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: výstavba bytových a nebytových budov	Pozn.:	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

První chodská develop a.s.


ke dni **31.12.2021**
(v celých tisících Kč)

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

Klenčí pod Čerchovem 320
Klenčí pod Čerchovem
345 34

Rok	Měsíc	IČ
2021		28002202

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
A.I.1.	Základní kapitál (411)		
A.I.1.1.	Počáteční stav	2 000	2 000
A.I.1.4.	Konečný stav	2 000	2 000
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy (421, 422)		
A.III.1.1.	Počáteční stav	200	200
A.III.1.4.	Konečný stav	200	200
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (428, 429)		
A.IV.1.1.	Počáteční stav	45 217	28 777
A.IV.1.3.	Snížení	25 412	4 712
A.IV.1.4.	Konečný stav	19 805	24 065
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období		
A.V.2.	Zvýšení	11 774	21 152
A.V.4.	Konečný stav	11 774	21 152
	CELKEM (Součet A.I.1. až A.VI.)		
	Počáteční stav	47 417	30 977
	Zvýšení	11 774	21 152
	Snížení	25 412	4 712
	Konečný stav	33 779	47 417

Sestaveno dne: 25.03.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou: 	
Právní forma účetní jednotky: a.s.	Předmět podnikání: výstavba bytových a nebytových budov	Pozn.:

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2021

V příloze jsou uvedeny pouze významné údaje pro posouzení finanční a majetkové situace účetní jednotky z hlediska externích uživatelů.

Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré finanční údaje uvedeny v tisících Kč, dále jen TCZK.

Údaje v EUR byly přepočteny kurzem 24,86 CZK/EUR

Obchodní firma:	První chodská develop, a.s.
Sídlo:	Klenčí pod Čerchovem 320 345 34 Česká republika
Identifikační číslo:	28002202
Právní forma:	Akciová společnost
Statutární orgán k rozvahovému dni:	představenstvo: předsed Jiří Pittner člen: Ing. Barbora Duchoslavová člen: Ing. Jitka Heindlová
	dozorčí rada: předseda: Jan Duchoslav člen: Ondřej Cibulka člen: Marie Havlová
Předmět podnikání :	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živ. zákona projektová činnost ve výstavbě hostinská činnost silniční motorová doprava -nákladní provozované vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,05 prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin směnářenská činnost, provozování čerpací stanice poskytování nebankovních spotřebitelských úvěrů
Datum vzniku společnosti:	21.12.2007
Rozvahový den, účetní období:	31.12.2021, kalendářní rok 2021
Okamžik sestavení účetní závěrky:	25.3.2022

Osoby, které mají podstatný vliv nebo rozhodující vliv na této účetní jednotce:

Akcionář	Vklad 2021	podíl %	Vklad 2020	podíl %
Jiří Pittner, č.p, 293, 345 34 Klenčí pod Čerchovem	1 500	75,0%	1 500	75%
Ing. Barbora Duchoslavová, Fügnerova 231, 344 01, Domažlice	500	25,0%	500	25%
Celkem:	<u>2 000</u>	<u>100%</u>	<u>2 000</u>	<u>100%</u>

Poskytnuté zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry členům řídicích orgánů, ostatní plnění

Druh plnění	2021	2020
Poskytnutá zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak v nepeněžní podobě	Placeno důchodové a penzijní připojištění	Placeno důchodové a penzijní připojištění

Poskytnuté zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry členům kontrolních orgánů, ostatní plnění

Druh plnění	2021	2020
Poskytnutá zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak v nepeněžní podobě	Placeno důchodové připojištění	Placeno důchodové připojištění

Zaměstnanci společnosti

	2021	2020
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	29	29
z toho členů řídicích orgánů (vedení společnosti)	1	1
z toho zaměstnanců správy	10	10
z toho zaměstnanců čerpací stanice	5	5
z toho zaměstnanců staveb	13	13

Informace o obecných účetních zásadách, účetních metodách, způsobech oceňování a odepisování

Účetnictví je vedeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Informace o aplikaci obecných účetních zásad

Účetní jednotka plně aplikuje obecné účetní zásady a metody.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

a) Způsoby oceňování

1) Účtování a oceňování zásob

Účetní jednotka účtuje zásoby způsobem A, tedy v průběhu účetního období se složky pořizovací ceny nakupovaných zásob účtují na vrub příslušného účtu stavu zásob.

Spotřeba materiálu se účtuje běžně na vrub příslušných účtů nákladů se souvztažným zápisem na příslušném účtu stavu zásob.

Vedlejší náklady pořízení (zejména doprava, balné, poštovné) jsou součástí ocenění pořizovaných zásob.

Zásoby vytvořené vlastní činností jsou oceněny v kalkulované výši vlastních nákladů.

Vlastní náklady zahrnují přímé náklady a poměrnou část variabilních a fixních nepřímých nákladů, příčinně přiřaditelných danému výkonu a k období.

2) Ocenění hmotného dlouhodobého majetku

Hmotný dlouhodobý majetek je oceňován historickou pořizovací cenou.

Dlouhodobý hmotný majetek účetní jednotka eviduje na účtech dlouhodobého majetku od částky 80.000 Kč včetně.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek do 80.000 Kč je veden jako zásoba a je účtován přímo na účet nákladů při nákupu.

b) Způsoby odepisování

Účetní odpisy stanoveny dle předpokládané doby použitelnosti, tato je stanovena odborným odhadem.

c) Způsob uplatnění při přepočtu aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách na českou měnu

Údaje vyjádřené v cizí měně jsou přepočítávány na českou měnu pevným měsíčním kursem dle kursovního lístku ČNB. Zůstatky účtů vedených v cizí měně byly přepočteny pro účely sestavení účetní závěrky kursem platným k 31.12.2021, kursové rozdíly byly zaúčtovány výsledkově.

d) Splatná a odložená daň

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. O odložené daňové pohledávce se neúčtuje v případě, že budoucí uplatnitelnost daňových ztrát není dostatečně pravděpodobná.

e) Použití odhadů a rezerv

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti použilo odhady a předpoklady, které mají vliv na hodnoty majetku a závazků k datu sestavení účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a rezervy na základě všech jemu dostupných relevantních informací.

i) Časové rozlišení

Společnost vykazuje časové rozlišení aktiv a pasiv nadále v části časového rozlišení aktiv (D) a časového rozlišení pasiv (D).

Doplňující informace k významným položkám aktiv a pasiv, výkazu zisku a ztráty

Aktiva

B. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

	změna v %
Hodnota dle rozvahy	27 798 7,71%
Předchozí rok	25 807

B.II. Dlouhodobý hmotný majetek

	1.1.21	Přírůstky / převody	Vyřazení / převody	31.12.21
Pořizovací cena				
B.II.1.1. Pozemky	20 991	2 402	1 098	22 295
B.II.1.2. Stavby	1 261			1 261
B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory	8 833	1 802	115	10 520
B.II.25.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		83		83
B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	13	100		113
Celkem	31 098	4 387	1 213	34 272
	1.1.21	Zvýšení	Snížení	31.12.20
Opravné položky a oprávky				
B.II.1.2. Stavby	297	43		340
B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory	5 094	1 155	115	6 134
Celkem	5 391	1 198	115	6 474
Zůstatková hodnota	25 707			27 798

	1.1.20	Přírůstky / převody	Vyřazení / převody	31.12.21
Pořizovací cena				
B.II.1.1. Pozemky	23 893	12 240	15 142	20 991
B.II.1.2. Stavby	1 261			1 261
B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory	10 221	2	1 390	8 833
B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	13	100		113
Celkem	35 388	12 342	16 532	31 198
	1.1.20	Zvýšení	Snížení	31.12.20
Opravné položky a oprávky				
B.II.1.2. Stavby	254	43		297
B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory majetku	4 732	1 752	1 390	5 094 0
Celkem	4 986	1 795	1 390	5 391
Zůstatková hodnota	30 402			25 807

Významné úbytky v účetním roce

V souvislosti s prodejem bytových jednotek byly v roce 2021 na základě smluv o převodu vlastnictví vyřazeny pozemky v zůstatkové hodnotě 1.098 TCZK.

Významné přírůstky v účetním roce

Na základě kupní smlouvy byl v tomto účetním roce pořízen pozemek parc.číslo 1344 ve Starých Benátkách za kupní cenu 2 402 TCZK a stavební stroj (jeřáb) za kupní cenu 1 800 TCZK.

C.I. Zásoby

	Hodnota dle rozvahy	změna v %
	25 983	40,21%
	Předchozí rok	18 531

Z toho významné:

	2021	2020
dokončená bytová výstavba	10 009	3 793
nedokončené výrobky - bytová výstavba	14 547	13 560

C.II. 2.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

		změna v %
Hodnota dle rozvahy	265	-51,38%
Předchozí rok	545	

K pohledávkám je vytvořena opravná položka ve výši 74 TCZK.

	2021	2020
Výše pohledávek, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let	0	0

Pasiva

				změna v %	
B.4. Ostatní rezervy		Hodnota dle rozvahy	711	383,67%	
		Předchozí rok	147		
		Stav k	Tvorba	Čerpání	Stav
		1.1.21	2021	2021	31.12.21
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou	2020	0	0	0	0
	2021	0	469		469
Rezerva na likvidaci solárních panelů	2020	17			17
	2021	17			17
Rezerva na soudní spor - tvrzené vady zakoupené bytové jednotky	2020	0	130		130
	2021	130	95		225
celkem	2020	<u>17</u>	<u>130</u>	<u>0</u>	<u>147</u>
	2021	<u>147</u>	<u>564</u>	<u>0</u>	<u>711</u>

Pohyby ve vlastním kapitálu jsou obsaženy ve výkazu o změnách vlastního kapitálu.

C.I.8. Odložený daňový závazek

				změna v %	
		Hodnota dle rozvahy	188	-27,97%	
		Předchozí rok	261		
Titul pro tvorbu odložené daně		Daňová	Účetní	Rozdíl	Odložená
Sazba daně		základna	základna		daň
	19%				
Zůstatková cena dlouhodobého majetku	2021	3 609	5 308	-1 699	-323
	2020	3 184	4 704	-1 520	-289
Ostatní rezervy - nevyč.dovolená a soudní spor	2021	711		711	135
	2020	147		147	28
celkem	2021	<u>3 609</u>	<u>5 308</u>	<u>-1 699</u>	<u>-188</u>
	2020	<u>3 184</u>	<u>4 704</u>	<u>-1 520</u>	<u>-261</u>
Rozdíl - zaúčtovaná odložená daň					<u>-73</u>

C.I.1. + C.II.1 Vydané dluhopisy

		změna v %
Hodnota dle rozvahy	35 764	64,81%
Předchozí rok	21 700	

V r. 2014 prodala společnost 10 500 tis. ks obligací PR.CH.D. STEP_UP/ 17 v nominální hodnotě 1 Kč/ ks s datem splatnosti 14.12.2017.

V roce 2017 došlo k prodloužení splatnosti dluhopisů do 14.12.2032 a k prodeji dalších 1 200 tis. ks obligací PR.CH.D. STEP_UP/17 v nominální hodnotě 1 Kč/ks.

V r. 2018 prodala společnost dalších 4 000 tis. ks obligací PR.CH.D. STEP_UP/17 v nominální hodnotě 1 Kč/ks.

V r. 2019 prodala společnost dalších 3 000 tis. ks obligací PR.CH.D. STEP_UP/17 v nominální hodnotě 1 Kč/ks.

V r. 2020 prodala společnost dalších 3 000 tis. ks obligací PR.CH.D. STEP_UP/17 v nominální hodnotě 1 Kč/ks.

V r. 2021 prodala společnost dalších 14 000 tis. Ks obligací PR.CH.D. STEP_UP/17 v nominální hodnotě 1 Kč/ks.

Výnosem z dluhopisu je pevně stanovená úroková sazba pro jednotlivé úrokové období.

C.I.9.3. Jiné závazky

		změna v %
Hodnota dle rozvahy	17 659	0,00%
Předchozí rok	17 659	

Z toho za jinak propojenými osobami:

zápůjčka od Chodské obchodní společnosti, s.r.o.

Zápůjčka je úročena smluvní úrokovou sazbou v obvyklé výši.

2021 2020

17 659 17 659

Závazek z titulu úroku ve výši 442 tis. Kč je vykázán v C.II.8.7.

Výše závazků, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

2021 2020

35 700 21 700

Jedná se o závazky z prodaných dluhopisů vykázanych v rozvaze na řádku C.I.1.

C.II.4. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

		změna v %
Hodnota dle rozvahy	4 906	13,93%
Předchozí rok	4 306	

Z toho závazky za propojenými osobami:

Rezonía spol. s r.o.

Čerchovka s.r.o.

2021 2020

36 36

240 206

C.II.8.5. - Stát - daňové závazky

		změna v %
Hodnota dle rozvahy	1 711	-50,49%
Předchozí rok	<u>3 456</u>	

Vše do lhůty splatnosti.

C.II.3 Krátkodobé zálohy přijaté

		změna v %
Hodnota dle rozvahy	52 750	1556,20%
Předchozí rok	<u>3 185</u>	

Jedná se o přijaté zálohy z titulu prodeje bytů

Výkaz zisků a ztrát

	2021			2020		
	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí	Celkem
Rozdělení výnosů						
Tržby z prodeje výrobků - solární energie	207	0	207	232	0	232
Tržby z prodeje služeb	53 133	0	53 133	91 042	0	91 042
<i>z toho prodej bytů</i>	52 774	0	52 774	90 158	0	90 158
Tržby z prodeje zboží	15 825	0	15 825	10 245	0	10 245
Celkem	<u>69 165</u>	<u>0</u>	<u>69 165</u>	<u>101 519</u>	<u>0</u>	<u>101 519</u>

A.3. Služby

		změna v %
Hodnota dle rozvahy	17 857	-7,18%
Předchozí rok	<u>19 239</u>	

Z toho významné:	2021	2020
služby související s výstavbou bytových jednotek	10 647	12 035
nájem čerpací stanice	720	720
nájem vozů	574	574
nájem pozemků a budov	2 655	2 728

Společnost čerpala v r. 2021 dotaci na podporu provozovatelů individuálních ubytovacích zařízení na území ČR, zasažených v důsledku opatření související s pandemií Covid-19 od Ministerstva pro místní rozvoj ČR ve výši 62 tis. Kč.

Ostatní důležité informace

1. Návrh na rozdělení výsledku hospodaření r. 2021

Předseda představenstva společnosti navrhuje, aby celá hodnota zisku po zdanění za rok 2021 byla rozdělena mezi akcionáře v souladu se stanovami společnosti.

2. Významné události mezi rozvahovým dnem a dnem vyhotovení účetní závěrky

Mezi datem, ke kterému byla vyhotovena účetní závěrka společnosti a datem účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

3. Probíhající soudní spor

Vůči Společnosti je veden soudní spor ohledně uplatněné spotřebitelské reklamace. K datu zpracování účetní závěrky nelze odhadnout výsledek soudního sporu.

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



.....
Jiří Pittner, předseda představenstva



První chodská develop, a.s.

**Výroční zpráva
k 31.12.2021**

OBSAH

- Obecné údaje o společnosti 3
- Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku 4
- Ostatní informace výroční zprávy 6

Zpráva o vztazích dle zákona o korporacích

Účetní závěrka za rok končící 31.12.2021

Zpráva nezávislého auditora

OBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: První chodská develop, a.s.
Sídlo: Klenčí pod Čerchovem 320
345 34 Klenčí pod Čerchovem

IČO: 280 02 202
Právní forma: akciová společnost

Složení statutárních a dozorčích orgánů a vedení a.s.

a) K rozvahovému dni:

Představenstvo:

Jiří Pittner předseda představenstva
Ing. Barbora Duchoslavová člen představenstva
Ing. Jitka Heindlová člen představenstva

Dozorčí rada:

Jan Duchoslav předseda dozorčí rady
Ondřej Cibulka člen dozorčí rady
Marie Havlová člen dozorčí rady

b) K datu vyhotovení výroční zprávy:

Představenstvo:

Jiří Pittner předseda představenstva
Ing. Barbora Duchoslavová člen představenstva
Ing. Jitka Heindlová člen představenstva

Dozorčí rada:

Jan Duchoslav předseda dozorčí rady
Ondřej Cibulka člen dozorčí rady
Marie Havlová člen dozorčí rady

Předmět podnikání:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- projektová činnost ve výstavbě
- hostinská činnost
- 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, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
- směnářská činnost
- poskytování nebankovních spotřebitelských úvěrů

Datum vzniku společnosti: 21.12.2007

Rozvahový den, účetní období: 31.12.2021, kal. rok 2021

Datum sestavení účetní závěrky: 25.3.2022

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

Hrubý domácí produkt (HDP) vzrostl v ČR v r. 2021 o 3,6 %, po loňském propadu HDP -7,00 % veřejné finance skončily ve ztrátě 8,8% což je v rozporu s předpoklady na r. 2021 kdy se schodek měl zmírnit na 4,3%. Inflace v r 2021 se předpokládá 6,00%, rozpočet ČR nevzkvétá a žijeme výrazně nad poměry.

Pro příští rok čeká českou ekonomiku snaha o návrat do stavu před pandemickou krizí. Nová vláda přebírá zemi v době další vlny covidu a s daleko větším dluhem veřejných financí než jsme si přede dvěma lety dovedli představit. Některé oblasti průmyslu nebo služeb se však do původní kondice nemusí vůbec dostat, jiné čekají velké změny, aby opět obstáli na trhu. I přes podporu ekonomiky ze strany vlády se dá očekávat, že část firem a živnostníků současnou situaci neustojí a zbankrotuje.

Letošní propad ve stavebnictví se očekává ve výši 8,2%. Především Praha je pořád v bytové krizi. V Praze Chybí přes 50 tisíc bytových jednotek a všichni developeři vytvoří ročně 6 – 7 tisíc. To se nutně musí promítnou i v nájmu, Praha například připravuje zvýšení nájemného v městských bytech o 54%.

Co se týká hypotéčního trhu, zájem o nemovitosti nepolevuje, pandemie a inflace podnítili lidi k tomu, aby své peníze ukládali do nemovitostí . Meziročně cena bytů vzrostla o 14,7%. Lidé se kvůli vysokým cenám bytů stěhují za Prahu. Očekávaný růst cen bytů je v roce 2022 5-10%.To však bude mít další dopad, budou růst požadavky na infrastrukturu, školy a dopravu. Byty ovšem nepůjde levněji postavit, protože roste cena energií a materiálů.

Doba levných hypoték také končí. Průměrná úroková sazba vzrostla na v roce 2021 2,43% a v roce 2022 dále poroste. To může vést k tomu kdy budou nové byty ještě méně dostupné, protože na jejich koupi většina lidí mít nebude. Pro nás to znamená vybalancovat v této problematice, abychom nestavěli byty pouze na sklad a při tom zajistili všechny životní potřeby pro své zaměstnance jako jsme to dělali uplynulých 31 let.

Poslední novela stavebního zákona nepřinesla zrychlení stavebního řízení.

Klíčovou veličinou v souvislosti s vyřízením žádosti je čas. Nový stavební zákon podle svého záměru by sice měl přinést zrychlení (pouze jedno rozhodnutí a u jednoduchých staveb, kam jsou stavby RD řazeny, i kratší lhůty na vydání rozhodnutí ze současných 60 na 30 dnů), bohužel v samotném začátku jeho účinnosti k tomu určitě nedojde, a to zejména z důvodu reorganizace stavební správy a přesunu agend mezi úřady. Pod ministerstvem pro místní rozvoj má vzniknout Specializovaný stavební úřad pro vyhrazené stavby typu dálnic, ale na všechny ostatní stavby bude použita dosavadní legislativa. Čili nekonečně zdlouhavá, bez fikce souhlasu a zastupitelnosti úředníků.

Co se týče výstavby podzemního vedení horkovodu, nic nového se nestalo v současné době řešíme souhlasy s věcnými břemeny s novými majiteli pozemků po pozemkových úpravách. Řízení se táhne od roku 2017.

Už loni jsme pracovali na novém zprogresivnění ekonomiky provozu BPS a požádali o změnu stavby před dokončením. V současné době čekáme na poslední doklad a to koordinované stanovisko MěÚ Domažlice o které jsme žádali již 7.12.2020.

Hodnocení roku 2021 a přepokládaný vývoj roku 2022

Když se ohlédneme za letošním rokem musíme konstatovat, že se všem našim podnikatelským aktivitám dařilo. Pozitivní vývoj se projevil především v prodeji našich bytů. Zkolaudovali jsme dva domy v Benátkách nad Jizerou A1-A2 a zahájili výstavbu obj. B5-B6.

V Chrášťanech jsme si připravili obj. „Q“ na zimní akci a k tomu jsme ještě zahájili výstavbu objektu „P“.

V Chrášťanech se nám podařilo prodat v obj. „N“ (čp. 227) 4 byty v Benátkách nad Jizerou se nám podařilo prodat v objektu „A1-A2“ 9 bytů a 4 garáže

Celkem jsme tedy v r. 2021 prodali 13 bytů a 4 garáže a na další jsme již přijali zálohy.

V roce 2021 jsme na stavbách provedli o 11 910 664,- Kč za 1-10/21 méně ve vlastních výkonech ale o 0,87% lepším plněním výkonových norem oproti roku 2020 což bylo 109%. Nižší podíl vlastních výkonů je dán nižším rozsahem hrubých staveb.

Hodně nás trápí nedostatek a silný růst cen hlavních materiálových vstupů.

I v příštím roce budeme nuceni navýšit ceny bytů a poskytovat takovou kvalitu prací, aby nám za ni byli ochotni nabízenou cenu zákazníci zaplatit.

V Chrášťanech jsme v roce 2021 pokračovali ve výstavbě domu „Q“ prvního domu z již čtvrté etapy výstavby. Jsme rádi, že se nám podařilo na stavbu dotáhnout plynovodní řad a bude sloužit pro zimní akci.

V prosinci 2021 jsme postavili druhý věžový jeřáb u obj. „P“ POTAIN Igo 50, který jsme pro tuto stavbu zakoupili.


V Benátkách nad Jizerou jsme v roce 2021 dokončili a 7.12.21 zkolaudovali obj. A1 a A2 včetně komunikací.

Ze strany města Benátky nad Jizerou se provádí slíbený chodník z centra na naše sídliště.

V Domažlicích se nám zatím nepodařilo vypořádat se podmínkou schváleného ÚP – dohodou o parcelaci. Máme požádáno u změnu ÚP více než rok. Ze strany Města Domažlice byla vyhotovena územní studie která byla také podmínkou pro umožnění výstavby.

Běží program o poskytování stipendia pro učně, kteří nastoupili do třetího ročníku.

Dobrou zprávou je že se nám podařilo uzavřít Smlouvu o poskytnutí stipendia se čtyřmi učni třetího ročníku Střední odborné školy a Středního odborného učiliště, Mladá Boleslav, kteří posílí v červnu 2022 naše řady.



Jiří Pittner, předseda představenstva

OSTATNÍ INFORMACE VÝROČNÍ ZPRÁVY

1) Významné skutečnosti, které nastaly mezi datem sestavení účetní závěrky a dnem vyhotovení výroční zprávy

Mezi datem sestavení účetní závěrky a dnem vyhotovení výroční zprávy nenastaly žádné významné skutečnosti

2) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztazích a ostatní skutečnosti

Společnost dodržuje všechna zákonná nařízení týkající se ochrany životního prostředí a vyvíjí maximální úsilí k jeho ochraně.

Pracovně právní vztahy byly regulovány dle příslušných zákonných ustanovení a vnitřních předpisů.

Společnost nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Tato výroční zpráva obsahuje dále informace v rozsahu účetní závěrky za rok 2021, jakož i za rok 2020, takže informuje komplexně a vyváženě o vývoji hospodářské situace společnosti.

K této zprávě se přikládá zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2021 vypracovaná představenstvem v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o korporacích platného do 31.12.2021.

Klenčí pod Čerchovem, 25.3.2022

**Zpráva představenstva o vztazích mezi osobou
ovládající a osobou ovládanou za rok 2021**

*vypracovaná podle ustanovení § 82) zákona č. 90/2012 Sb. o
obchodních korporacích*

První chodská develop a.s.

První chodská develop, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Období od 1.1.2021 do 31.12. 2021

(v tisících Kč)

Tato zpráva byla vypracována v souladu s § 82 Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění statutárním orgánem ovládané osoby, společnosti První chodská develop a.s., IČO 28002202, se sídlem Klenčí pod Čerchovem 320, PSČ 34534, sp. zn. B 1390 vedená u Krajského soudu v Plzni (dále jen „Společnost“ nebo „Ovládaná osoba“).

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami, tj. vztahy mezi Ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi Ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, týkajícímu se obchodního tajemství.

I. Struktura vztahů ovládající osoby, Ovládané osoby a osob ovládaných stejnou ovládající osobou za období od 1.1.2021 – 31.12.2021**a) Ovládající osoby**

Jméno	Bytem	Země
Jiří Pittner	Klenčí pod Čerchovem 293, PSČ 345 34	Česká republika
Ing. Barbora Duchoslavová	Fügnerova 231, PSČ 344 01 Domažlice	Česká republika

b) Ovládaná osoba

Název společnosti	Sídlo	Země
První chodská develop a.s.	Klenčí pod Čerchovem 320	Česká republika

Ovládající osoby vykonávaly ve společnosti ve sledovaném účetním období roku 2019 rozhodující přímý vliv. V důsledku této skutečnosti je společnost ve smyslu §79 ZOK osobou přímo ovládanou osobami podle písm. a). Ovládání se projevuje nadřízeností řídících osob, resp. povinností řízené osoby uposlechnout pokyny řídících osob ve smyslu § 81 ZOK, které jsou současně předsedou a místopředsedou statutárního orgánu- představenstva.

Členové statutárního orgánu –představenstva Ovládané osoby plní svoji zákonnou povinnost a zpracovávají tuto písemnou zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, tj. mezi ovládajícími osobami a Osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami.

První chodská develop, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Období od 1.1.2021 do 31.12. 2021

(v tisících Kč)

c) Ostatní osoby ovládané stejnými ovládajícími osobami – propojené osoby

K dalším osobám, které ovládající osoby přímo nebo nepřímo ovládají, patří tyto společnosti:

Název společnosti
Chodská obchodní společnost s.r.o., Klenčí pod Čerchovem 320, PSČ 345 34, IČ 453 52 305
Čerchovka s.r.o., Klenčí pod Čerchovem 320, PSČ: 345 34, IČ 635 045 70
Rezonía spol. s r.o., Chrástřany 198, PSČ: 252 19 IČ: 252 471 91
Logistik and Business s.r.o., Chrástřany 198, PSČ: 252 19, IČ: 257 683 61
První chodská BPS, spol. s r.o., Klenčí pod Čerchovem 320, PSČ: 345 20, IČ: 626 20 495
Společenství vlastníků jednotek pro dům Politických vězňů 1454/21, Plzeň, Politických vězňů 1454/21, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň, IČ:095 065 78

II. Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnání

Ovládaná osoba je objektem ovládnání ze strany ovládajících osob. Ovládaná osoba není ovládající osobou další osoby.

Ovládající osoby, jakožto akcionáři osoby ovládané vykonávají svůj vliv především prostřednictvím rozhodování na valné hromadě a na jednání představenstva osoby ovládané.

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

Propojená osoba	Typ smlouvy	Datum uzavření
Chodská obchodní společnost s.r.o.	Smlouva o nájmu	1.1. 2015
Chodská obchodní společnost s.r.o.	Smlouva o nájmu	1.1.2019
Chodská obchodní společnost s.r.o.	Smlouva o výpůjčce	27.6.2013
Chodská obchodní společnost s.r.o.	Smlouva o půjčce	6.1.2014
Čerchovka s.r.o.	Smlouva o nájmu nemovitostí	4.2.2013

Ovládané osobě nevznikla následkem uzavřených smluv žádná újma.

IV. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Rozhodnutím valné hromady z 31.8.2021 byly vyplaceny dividendy ze zisku ve výši nad 10% vlastního kapitálu. Podrobnosti vyplývají přesně z účetnictví ovládané osoby a z dokumentů založených ve sbírce listin obchodního rejstříku.

První chodská develop, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Období od 1.1.2021 do 31.12. 2021

(v tisících Kč)

V. Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Mezi plněními a protiplněními plynoucími ze vztahů neexistuje žádný nepoměr, ceny uvedených plnění jsou na trhu obvyklé.

Pro Ovládanou osobu neplynou z výše popsaných vztahů žádná rizika.

V Klenčí pod Čerchovem, 25.3.2022



Jiří Pittner
předseda představenstva



Ing. Barbora Duchoslavová
místopředseda představenstva



Ing. Jitka Heindlová
člen představenstva