

Výroční zpráva za rok 2015

Základní údaje o společnosti:

Společnost FID Development, SE byla založena zakladatelskou listinou dne 22. ledna 2010 dle ustanovení článku 3. odstavec 2 a článku 15, odstavec 1 Nařízení Rady (ES) číslo 2157/2001 ze dne 8. října 2011 o statutu evropské společnosti (SE) ve znění Nařízení Rady (ES) číslo 885/2004 ze dne 26. dubna 2004. Dále dle příslušných ustanovení zákona číslo 627/2004 Sb. o evropské společnosti ve znění pozdějších předpisů, který mimo jiné, transponuje Směrnici Rady 2001/86/ES ze dne 8. října 2001. A taktéž dle zákona číslo 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.

Sídlo společnosti: Praha 10 - Vinohrady, Chorvatská 1400/11, PSČ 101 00

Identifikační číslo: 290 36 143

Právní forma: Evropská společnost

Předmětem činnosti: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Orgány společnosti: Představenstvo

Dozorčí rada

- jak představenstvo, tak i dozorčí rada, jsou orgány jednočlenné

Údaje o základním kapitálu společnosti:

Základní kapitál společnosti činí 3 175 800 Kč a je zcela splacen. Základní kapitál je rozdělen do 20-ti kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 158 790 Kč každá.

Společnost nemá přísnější podmínky stanovené v zakládacích dokumentech pro změny výše základního kapitálu, než podmínky stanovené zákonem.

Údaje o cenných papírech společnosti:

Druh:	kmenové akcie
Forma:	na majitele
Podoba:	listinné
Jmenovitá hodnota v Kč:	158 790 Kč
Jmenovitá hodnota v EUR:	6 000 EUR
Počet kusů:	20
Celková hodnota v Kč:	3 175 800 Kč

Akcie nejsou kótované a jejich emisní kurz je zcela splacen.

Údaje o činnosti společnosti:

Předmětem činnosti společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a to v následujících lokalitách:

- a) pozemky v k.ú. Tvoršovice, obec Bystřice
- b) pozemky v k.ú. Hostivař a stavby nezapsané do KN

Pozemky v lokalitě Tvoršovice jsou určeny k parcelizaci, vybudování infrastruktury a prodeji konečným vlastníkům za účelem výstavby rodinných domů. Společnost za tímto účelem vstoupila do spolupráce se společností OPTREAL, spol. s.r.o., která je významným developerem, pokud jde o oblast Prahy a zejména pak jejího okolí. OPTREAL má postavení realizátora celého projektu, který je pracovně nazvaný Golf residence Konopiště.

Pozemky v lokalitě Hostivař byly v roce 2015 pronajímány společností Kaplan, s.r.o. za účelem skladování a prodeje dřeva výrobků. Záměrem společnosti v roce 2015 bylo získání změny územního rozhodnutí s cílem výstavby na daných pozemcích.

Údaje o hospodaření společnosti:

Vzhledem k objemu nákladů spojených s realizací jednotlivých výše uvedených projektů nedosáhla společnost v roce 2015 zisku a její celková ztráta za loňský rok odpovídá částce - **10.114.429,60 Kč**. O naložení se ztrátou rozhodne valná hromada společnosti.

Audit účetní závěrky provedla Ing. Lenka Petrovičová, osvědčení o zápisu do seznamu auditorů č. 1918. Účetní závěrka včetně výroku auditora je přílohou a nedílnou součástí této výroční zprávy.

Údaje o budoucím vývoji společnosti:

Společnost hodlá pokračovat v realizaci svých developerských projektů, tj. co nejlépe zhodnotit nemovitosti, které jsou v jejím výlučném vlastnictví.

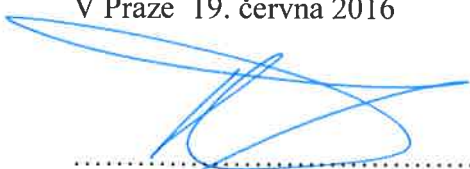
Údaje o skutečnostech po rozvahovém dni:

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení této výroční zprávy nedošlo k žádným významným skutečnostem, které by ovlivnily finanční pohled na společnost.

Ostatní údaje:

- S ohledem na svou velikost a zaměření společnost nevyvíjela během roku 2015 žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, ochrany životního prostředí ani v pracovně právních vztazích.
- Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.
- Společnost nemá žádné majetkové účasti.

V Praze 19. června 2016



.....
FID Development, SE
Daniel Farnbauer
člen představenstva

Příloha:

- Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky včetně účetní závěrky společnosti za rok 2015
- Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2015

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

K OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

FID Development, SE

k 31. 12. 2015

Zpráva auditora je určena akcionářům společnosti.

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **FID Development, SE**, se sídlem Chorvatská 1400/11, 101 00 Praha 1, identifikační číslo: **290 36 143**, sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti FID Development, SE jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost vedení účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinna dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získala přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

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

Jsem přesvědčena, že důkazní informace, které jsem získala, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti FID Development, SE a.s. k 31.12.2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2015 v souladu českými účetními předpisy.

Aniž bych vyjadřovala výrok s výhradou upozorňuji vzhledem k zápornému vlastnímu kapitálu vykázanému v rozvaze, vysokému objemu finančních závazků společnosti, které přesahují rozvahová aktiva a k zápornému výsledku hospodaření, na skutečnosti blíže popsané v doplňujících údajích k rozvaze a výkazu zisku a ztráty v bodech 1.6., 2.5., 2.11 přílohy k účetní závěrce, z kterých vyplývá, že budoucí finanční situace společnosti je závislá na výsledku realizace záměru společnosti s pozemky v majetku společnosti.

Vedení společnost nepředpokládá v průběhu roku 2016 a 2017 zásadní problém se získáním finančních zdrojů pro společnost, který by ohrozil předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydávám žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistím, že tomu tak není, jsme povinny zjištěné skutečnosti uvést ve své zprávě.

V rámci uvedených postupů jsem v obdržení ostatních informacích nic takového nezjistila.

V Praze, dne 19.června 2016

Ing. Lenka Petrovičová

Na Pořící 1067/25

110 00 Praha 1

Evidenční číslo auditora 1918



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2015 (v celých tisících Kč)

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

IČ: 29036143

Sestaveno dne: 19.6.2016

Název a sídlo účetní jednotky

FID Development SE

Chorvatská 1400/11

Praha 10

10100

Právní forma účetní jednotky

EVROPSKÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky

Podpisový záznam

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Označení	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	15 529	5 085
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	700	775
3.	Aktivace	14 829	4 310
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	15 501	5 197
2.	Služby	15 501	5 197
+	Přidaná hodnota (I. - A + II. - B.	28	-112
D.	Daně a poplatky	12	14
G.	Změna st. rezerv a opr. pol. v prov. obl. a komplex nákl. příštích obd.	608	-144
IV.	Ostatní provozní výnosy	7	8 473
H.	Ostatní provozní náklady	88	7 657
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek +. až V.)	-673	834
X.	Výnosové úroky	93	162
N.	Nákladové úroky	9 524	11 184
O.	Ostatní finanční náklady	10	14
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	-9 441	-11 036
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (PVH+FVH-Q)	-10 114	-10 202
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (VH + MVH - T)	-10 114	-10 202
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (PVH + FVH + MVH - R)	-10 114	-10 202

ROZVAHA v plném rozsahu

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ke dni: 31.12.2015 (v celých tisících Kč)

IČ: 29036143

Sestaveno dne: 19.6.2016

Název a sídlo účetní jednotky

FID Development SE

Chorvatská 1400/11

Praha 10

10100

Právní forma účetní jednotky

EVROPSKÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Podpisový záznam

Označ.	AKTIVA	Brutto	Korekce	Netto	Minulé
	AKTIVA CELKEM (A.+B.+C.+D.I.)	131 233	608	130 625	128 412
B.	Dlouhodobý majetek (B.I.+B.II.+B.III.)	79 377	0	79 377	79 377
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.9.)	79 377	0	79 377	79 377
B. II.1.	Pozemky	66 435	0	66 435	66 435
	7.Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12 942	0	12 942	12 942
C.	Oběžná aktiva (C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.)	51 856	608	51 248	49 035
C. I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.6.)	39 295	0	39 295	25 802
	2.Nedokončená výroba a polotovary	39 295	0	39 295	24 466
	6.Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	1 336
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.8.)	8 921	0	8 921	10 974
	7.Jiné pohledávky	8 921	0	8 921	10 974
C. III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1 až C.III.9.)	1 340	608	732	11 710
	2.Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	10 503
	6.Stát - daňové pohledávky	1 174	608	566	1 207
	7.Krátkodobé poskytnuté zálohy	60	0	60	0
	9.Jiné pohledávky	106	0	106	0
C. IV.	Krátkodobý finanční maj. (součet C.IV.1. až C.IV.4.)	2 300	0	2 300	549
C. IV.1.	Peníze	8	0	8	8
	2.Účty v bankách	2 292	0	2 292	541
Označ.	PASIVA			Běžné obd.	Minulé obd.
	PASIVA CELKEM (A.+B.+C.I.)			130 625	128 412
A.	Vlastní kapitál (A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.1+A.V.2.)			-57 881	-47 767
A. I.	Základní kapitál (A.I.1+A.I.2.+A.I.3.)			3 176	3 176
A. I. 1.	Základní kapitál			3 176	3 176
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. až A.IV.3.)			-50 943	-40 741
	2.Neuhrazená ztráta minulých let			-50 943	-40 741
A. V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/			-10 114	-10 202
B	Cizí zdroje (B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.)			188 506	176 179
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II.1. až B.II.10.)			184 917	175 427
	9.Jiné závazky			184 917	175 427
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1 až B.III.11.)			3 589	752
B. III.1.	Závazky z obchodních vztahů			99	244
	2.Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba			3 490	0
	11.Jiné závazky			0	508

Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu k 31. 12. 2015

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Českých účetních standardů pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1. 1. 2015 a končící dnem 31. 12. 2015.

FID Development, SE

Chorvatská 1400/11, 101 00 Praha 10

IČ: 290 36 143

společnost je vedena
u obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
oddíl H, 191 vložka

Obecné údaje		
1		Popis účetní jednotky
2		Podstatný či rozhodující vliv vykonávající účetní jednotkou v jiných společnostech
3		Zaměstnanci účetní jednotky, osobní náklady
4		Poskytnutá peněžitá či jiná plnění současným či bývalým členům orgánů účetní jednotky
Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování		
1		Způsob ocenění majetku
	1.1.	Zásoby
	1.2.	Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností
	1.3.	Ocenění cenných papírů a majetkových účastí
	1.4.	Ocenění derivátů
2		Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
3		Změny oceňování, odpisování a postupů účtování
4		Opravné položky
5		Odpisování dlouhodobého majetku
6		Přepočet cizích měn na českou měnu
7		Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotu
8		Odchyly od metod podle §7 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Doplňující údaje k rozvaze a k výkazu zisku a ztráty		
1		Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace účetní jednotky
	1.1.	Doměrky daně z příjmů za minulá období
	1.2.	Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky
	1.3.	Rozpis rezerv
	1.4.	Bankovní úvěry a výpomoci
	1.5.	Přijaté dotace na investiční a provozní účely
	1.6.	Ostatní významné položky z rozvahy a výkazu zisku a ztráty nevykázané samostatně
	1.7.	Výše splatných závazků pojistného na sociální zab. a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti
	1.8.	Výše splatných závazků zdravotního pojištění
	1.9.	Výše splatných daňových závazků
	1.10.	Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky
2		Majetek, závazky
	2.1.	Zřizovací výdaje
	2.2.	Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek
	2.3.	Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku
	2.4.	Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek neuvedený v rozvaze
	2.5.	Dlouhodobý majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví
	2.6.	Pronájem majetku(leasing)
	2.7.	Rozpis majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem
	2.8.	Dlouhodobý finanční majetek
	2.9.	Pohledávky po splatnosti
	2.10.	Závazky po splatnosti
	2.11.	Údaje o pohledávkách a závazcích- řídící a ovládající osoby, řízené a ovládané osoby
	2.12.	Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let
	2.13.	Poskytnuté či přijaté zajištění pohledávek a závazků (s výjimkou bod 2.7)
	2.14.	Pohledávky a závazky neuvedené v rozvaze
3		Údaje o vlastním kapitálu a vydaných akcích
	3.1.	Počet a jmenovitá hodnota akcií vydaných během účetního období, ocenění
	3.2.	Popis významného zvýšení a snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu
4		Výnosy podle činnosti a zeměpisného umístění
5		Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi za účetní období

Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: FID Development, SE
Sídlo: Praha 10, Chorvatská 1400/11
Identifikační číslo: 290 36 143

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Datum vzniku účetní jednotky: 15. 2. 2010

Společnost s podstatným nebo rozhodujícím vlivem na účetní jednotce:

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl	tj. %	Podíl	tj. %
Daniel Farnbauer	Mečíkova 447, 252 42 Osnice	3 176	100	3 176	100

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v účetním období:

Účetní jednotka se nedělí na střediska. Změny v uplynulém účetním období nebyly.

Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Změny ve statutárních orgánech:

-

Členové představenstva k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení	Jméno
Člen představenstva	Farnbauer	Daniel

Členové dozorčí rady k rozvahovému dni:

Funkce	Příjmení	Jméno
Člen dozorčí rady	Golda	Jiří

2. Podstatný či rozhodující vliv vykonávající účetní jednotkou v jiných společnostech

-

- Smluvní dohody mezi společníky zakládající rozhodovací právo: Nejsou.
- Ovládací smlouvy: Neexistují takové smlouvy.
- Smlouvy o převodech zisku: Neexistují takové smlouvy.

3. Zaměstnanci účetní jednotky, osobní náklady

4. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění současným či bývalým členům orgánů účetní jednotky

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Účetní jednotka používá pouze účetní metody a postupy stanovené platnou legislativou. Nepoužívá zvláštní metody, které by nebyly popsány níže a měly vliv na posouzení finanční či majetkové situace účetní jednotky. Účetní závěrka k datu 31.12.2015 podléhá dle platných norem auditu.

1. Způsob ocenění majetku

1.1. Zásoby

Společnost v roce 2014 rozhodla o změně podnikatelského záměru, kdy projekt Tvoršovice již bude tzv. developerský projekt. Společnost předpokládá vybudování infrastruktury a prodej celkem 60 parcel končeným vlastníkům k výstavbě staveb pro bydlení.

Nedokončená výroba (infrastruktura) je oceněna v ceně vlastních nákladů- přímých nákladů. Celkové náklady na tento projekt k 31.12.2015 činily 39 295 tis. Kč .

1.2. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

1.3. Ocenění cenných papírů a majetkových účastí

1.4. Oceňování derivátů

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

3. Změny oceňování, odpisování a postupů účtování

4. Opravné položky

Účetní opravná položka byla vytvořena ve výši 50 % pohledávky z nadměrného odpočtu vykázaného dodatečným daňovým přiznáním za rok 2013. Celková výše opravné položky činí 608 tis. Kč. V této věci probíhá soudní řízení proti rozhodnutí odvolacího orgánu.

5. Odpisování dlouhodobého majetku

Majetek	Limit Kč	Daňový odpis (z. 586/1992 Sb.)	Účetní odpis	Účetní odpis od
Dlouhodobý nehmotný majetek	Od 60 tis. Kč	§ 32a	Dle doby předpokládaného využití	V měsíci následujícím po zařazení
Dlouhodobý drobný nehmotný majetek *)	Od 5 do 60 tis. Kč	Dle účetních	Rovnoměrně 24 měsíců	V měsíci následujícím po zařazení
Dlouhodobý hmotný	Bez limitu	Lineární	Dle daňových	V měsíci následujícím

majetek -stavby				po zařazení
Dlouhodobý hmotný majetek – samostatné movité věci	Od 40 tis. Kč	Lineární	Dle daňových	V měsíci následujícím po zařazení
Dlouhodobý drobný hmotný majetek *)	Od 5 do 40 tis. Kč	Dle účetních	Rovnoměrně 24 měsíců	V měsíci následujícím po zařazení

6. Přepočet cizích měn na českou měnu

Účetní jednotka používá k přepočtu měny denní kurz ČNB pro všechny účetní případy. K datu sestavení účetní závěrky je pak použit platný kurz ČNB vyhlášený k tomuto dni.

7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou

8. Odchytky od metod podle §7 odst. 5 zákona 563/1991 Sb., o účetnictví

Doplňující údaje k rozvaze a k výkazu zisku a ztráty

1. Položky významné pro hodnocení majetkové a finanční situace účetní jednotky

1.1. Doměrky daně z příjmů za minulá období

1.2. Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky

Důvod přechodných rozdílů	Číselné vyjádření v tis. Kč
Daňové ztráty	59 382
Celkem přechodné rozdíly	59 382
Sazba daně 2016	19%
Odložená daňová pohledávka k 31.12.2015	11 283

Společnost z důvodu opatrnosti neučtuje o odložené daňové pohledávce.

1.3. Rozpis rezerv

1.4. Bankovní úvěry a výpomoci

1.5. Přijaté dotace na investiční a provozní účely

1.6. Ostatní významné položky z rozvahy a výkazu zisku a ztráty nevykázané samostatně

Rozvaha pasiva bod B. II. 9 Jiné závazky – jedná se o dlouhodobý nebankovní úvěr poskytnutý zahraniční právnickou osobou v celkové výši včetně úroků 184 917 tis. Kč k 31.12.2015. Úvěr je splatný 31.12.2018.

Rozvaha aktiva bod C.II.7 – Jiné pohledávky – Společnost uzavřela smlouvu o podílu na projektu, na základě kterého se zavázala investovat částku 8 921 tis. Kč za účelem nákupu pozemků v KÚ Vestec, jejich zasíťování a následný prodej. Tato pohledávka společnosti je zajištěna zástavním právem k pozemkům, které jsou součástí projektu a jsou ve vlastnictví druhé smluvní strany.

1.7. Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti

-

1.8. Výše splatných závazků zdravotního pojištění

-

1.9. Výše splatných daňových závazků

-

1.10. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

-

2. Majetek a závazky

2.1. Zřizovací výdaje

-

2.2. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Hmotný majetek	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková cena
Pozemky	66 435		66 435
Stavby			
Projekt Hostivař- nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12 942		12 942
Celkem	79 377		79 377

2.3. Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

	Pořizovací cena 1. 1.	Zůstatková cena k 1. 1.	Přírůstek	Úbytky*)	Odpisy	Pořizovací cena 31.12.	Zůstatková cena 31.12.
Pozemky	66 435	66 435				66 435	66 435
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12 942	12 942				12 942	12 942
Celkem dlouhodobý hmotný majetek	79 377	79 377				79 377	79 377

2.4. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek neuvedený v rozvaze

2.5. Dlouhodobý majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví

Nemovitosti	Účetní zůstatková cena nemovitosti	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek/ rozpracovanost	Záměr
1	35 175	12 942	Uzavření smlouvy o spolupráci
2	31 260	39 295	Prodej pozemků - bydlení
Celkem	66 435	52 237	

Nemovitosti 1 - v roce 2012 společnost uzavřela smlouvu o spolupráci na projektu. V případě, že se podaří dosáhnout smluvních podmínek týkajících se možnosti výstavby v dané lokalitě, zavazuje se smluvní partner uhradit výše uvedenou částku za pozemky a stavby ve vlastnictví společnosti. Termín realizace byl dohodou přesunut do roku 2015. V této souvislosti společnost vynaložila výdaje ve výši 12 942 tis. Kč. Předpokládaný výnos z prodeje pozemků činí 185 000 tis. Kč

Nemovitosti 2 – jedná se o developerský projekt spočívající ve vybudování infrastruktury a prodej pozemků a infrastruktury pro účely bydlení. Předpokládaný výnos z prodeje pozemků činí 91 077 tis. Kč.

Společnost předpokládá, že z obou projektů bude dosažen dostatečný zisk, které uhradí účetní ztráty, které vznikly zejména z titulu financování projektů.

2.6. Pronájem majetku (leasing)

2.7. Rozpis majetku zatíženého zástavním právem nebo věcným břemenem

2.8. Dlouhodobý finanční majetek

2.9. Pohledávky po splatnosti

2.10. Závazky po splatnosti

Společnost eviduje závazek z titulu nájemní smlouvy ve výši 1 tis. Kč, splatnost více než jeden rok.

2.11. Údaje o pohledávkách a závazcích - řídící a ovládající osoby, řízené a ovládané osoby

Krátkodobé pohledávky vůči osobě ovládané stejnou ovládající osobou

Věřitel	Popis	Částka v tis. Kč včetně úroků	Splatnost	Pasiva
*) FID GROUP a.s.	Smlouva úvěru – úroky z úvěru	106	2016	C.III.2
Celkem		106		

*) Tyto úroky ke dni sestavení účetní závěrky jsou uhrazené.

Krátkodobé závazky vůči osobě ovládané stejnou ovládající osobou

Věřitel	Popis	Částka v tis. Kč	Splatnost	Pasiva
FID GROUP a.s.	Smlouva o vedení účetnictví	91	2016	B.III.1
DF International Consulting s.r.o.	Smlouva nájemní	7	2016	B.III.1
FID GROUP a.s.	Smlouva o zápůjčce	3 490	30.6.2016	B.III. 2
Celkem		3 588		

K datu sestavení účetní závěrky byly závazky uhrazeny.

2.12. Pohledávky a závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

-

2.13. Poskytnuté či přijaté zajištění pohledávek a závazků (s výjimkou bod 2.7.)

Společnost v souvislosti se vstupem do projektu uvedeném v bodě 1.6. této přílohy přijala zajištění ve formě zástavního práva k pozemkům. Zajištěna je pohledávka společnosti až do výše 20 000 tis. Kč.

2.14. Pohledávky a závazky neuvedené v rozvaze

-

3. Údaje o vlastním kapitálu a vydaných akcích

3.1. Počet a jmenovitá hodnota akcií vydaných během minulého období, ocenění

Akcie	Počet	Jmenovitá hodnota
Akcie na majitele, listinné	20	158 790 Kč

V běžném účetní období nedošlo ke změně.

3.2. Popis významného zvýšení či snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu

-

4. Výnosy podle činnosti a zeměpisného umístění

Výnos	Celkem	Tuzemsko	Zahraničí
Tržby za služby- nájemné	700	700	
Aktivace nedokončené výroby-developerský projekt	14 829	14 829	
Ostatní výnosy	7	7	
Úroky	93	93	
Celkem	15 629	15 629	

5. Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi za účetní období

V účetním období 1.1.-31.12.2015 byla vyplacena odměna statutárnímu auditorovi za povinné ověření účetní závěrky roku 2014 ve výši 61 tis. Kč včetně daně z přidané hodnoty. Jiné odměny nebyly vyplaceny.

Sestaveno dne: 19.6.2016	Sestavil: Helena Pecková	Podpis statutárního zástupce: Daniel Farnbauer
-----------------------------	-----------------------------	---

Z P R Á V A

**o vztazích mezi propojenými osobami
za rok 2015**

statutárního orgánu společnosti

FID Development, SE

podle ustanovení § 82 zákona o obchodních korporacích

OBSAH

Oddíl I.	Struktura vztahů v podnikatelském seskupení
Oddíl II.	Rozhodné období
Oddíl III.	Úloha ovládané osoby
Oddíl IV.	Způsob a prostředky ovládnání
Oddíl V.	Přehled smluv v rámci podnikatelského seskupení a významná jednání ovládané osoby
Oddíl VI.	Posouzení újmy, výhod a nevýhod pro ovládanou osobu
Oddíl VII.	Důvěrnost informací
Oddíl VIII.	Závěr

ODDÍL I. STRUKTURA VZTAHŮ V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ

1. OVLÁDANÁ OSOBA

Společnost: **FID Development, SE**
se sídlem na adrese: Praha 10, Vinohrady, Chorvatská 1400/11
IČO: 290 36 143
zastoupená: Danielem Farnbauerem, členem představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 191

2. OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

FO: **Daniel Farnbauer**
Adresa: Jesenice, Osnice, Mečíkova 447, Praha – západ, PSČ 252 42

3. OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Společnost: **FID GROUP a.s.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 264 16 425

Společnost: **DF International Consulting, s.r.o.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 256 82 270

Společnost: **Apartments Chorvatská, a.s.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 274 23 506

Společnost: **FID GROUP INVEST a.s.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 274 37 469

Společnost: **CITY RANGE s.r.o.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 290 32 580

Společnost: **OPT Plus, a.s.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 270 85 287

Společnost: **UK Solution Invest, SE**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 025 03 093

Společnost: **REAL ESTATE Slovanský dům, s.r.o.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 034 57 371

Společnost: **CERP Czech Republic 1, s.r.o.**
se sídlem na adrese: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ: 275 96 931

Společnost: **Novopražský pivovar s.r.o.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 032 53 414

Společnost: **REAL ESTATE Futurama BP 2, s.r.o.**
se sídlem na adrese: Chorvatská 1400/11, Praha 10, 101 00
IČ: 041 43 507

Společnost: **Margean Invest, a.s.**
se sídlem na adrese: U Kamýku 284/11, Kamýk, Praha 4, 142 00
IČ: 040 81 404

Společnost: **Whitewater park Zdiměřice, spol. s r.o.**
se sídlem na adrese: Jesenice- Zdiměřice, Orlí 74, Praha-západ, PSČ 252 42
IČ: 289 65 485

4. ZPŮSOB OVLÁDÁNÍ

Daniel Farnbauer vlastní 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby FID Development, SE.

ODDÍL II. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015.

ODDÍL III. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je evropská akciová společnost, jejímž předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Podrobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti.

ODDÍL IV. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládající osoba vykonává svůj vliv zejména hlasováním na valné hromadě společnosti FID Development, SE.

ODDÍL V. PŘEHLED SMLUV V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ A VÝZNAMNÁ JEDNÁNÍ OVLÁDANÉ OSOBY

Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v rozhodném období:

- *Smlouva o zápůjčce s FID GROUP, a.s. jako zapůjčitelem*

Plnění přijatá i poskytnutá, ze smluv uzavřených v minulých účetních obdobích:

- *Smlouva o vedení účetnictví, poskytovatel FID GROUP a.s.*
- *Smlouva nájemní s DF International Consulting, s.r.o.*
- *Smlouva o zápůjčce s FID GROUP a.s. jako vydlužitelem*
- *Smlouva o postoupení pohledávky (za panem Petanou) s FID GROUP a.s.*
- *Dodatek č. 1 ke Smlouvě o postoupení pohledávky*

Jiná významná jednání učiněné společnostmi v zájmu propojených osob v rozhodném období:

Nebyla provedena žádná jiná významná jednání mezi propojenými osobami, anebo zájmu a na popud propojených osob.

ODDÍL VI. POSOUZENÍ ÚJMY, VÝHOD A NEVÝHOD PRO OVLÁDANOU OSOBU

Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že ve sledovaném období nebyly s propojenými osobami uzavřeny smlouvy ani přijaty opatření, která by byla nevýhodná nebo ze kterých by zúčastněným společností vznikla újma. Z uvedených vztahů mezi propojenými osobami neplynou žádné nevýhody a pro ovládanou osobu z uvedených vztahů nevyplynou žádná rizika.

ODDÍL VII. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

Za důvěrné jsou v rámci ovládající a ovládané osoby považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství těchto osob a dalších propojených osob a také ty informace, které byly za důvěrné jakoukoliv osobou vymezenou tímto vztahem, označeny. Dále jsou to informace z obchodního styku, které samy o sobě nebo v souvislosti s jinými informacemi nebo skutečnostmi mohou vést k újmě jmenovaných osob.

Z důvodů uvedených v odst. 1 neobsahuje zpráva statutárního orgánu jakékoliv informace týkající se obchodních styků ovládané osoby ani informace o projektech směřujících k získání obchodních pozic na trhu a informace o projektech směřujících k získání kapitálového podílu ve významných obchodních společnostech.

ODDÍL VIII. ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2015 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, společností FID Development, SE na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

V Praze dne 31. března 2016



Daniel Farnbauer
člen představenstva
FID Development, SE