

Výroční zpráva

za rok 2003

společnosti HOMOLKA GROUP, a. s.
se sídlem U Průhonu 1516/32, Praha 7

Obsah:

1. Zpráva představenstva společnosti HOMOLKA GROUP, a.s. o minulém vývoji společnosti, o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti a o návrhu na rozdělení HV.
2. Zpráva dozorčí rady s vyjádřením k výroční zprávě a zprávě o vztazích mezi ovládajícími a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.
3. Řádná účetní závěrka k 31.12.2003 a za předchozí dvě období:
 - a) Rozvaha,
 - b) Výkaz zisku a ztráty,
 - c) Příloha k účetní závěrce včetně přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu.
4. Zpráva o vztazích mezi ovládajícími a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.
5. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky a výroční zprávy.

Zprávu předkládá: představenstvo společnosti

Datum sestavení: 9.4.2004

Zpráva představenstva

**společnosti HOMOLKA GROUP, a. s.
se sídlem U Průhonu 1516/32, Praha 7, IČ: 25638866
o minulém vývoji činnosti, o předpokládaném budoucím vývoji
činnosti společnosti a o návrhu na rozdělení HV**

Zpráva představenstva společnosti HOMOLKA GROUP, a. s.

se sídlem U Průhonu 1516/32, Praha 7, IČ: 25638866

o minulém vývoji činnosti, o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti a o návrhu na rozdělení HV dle § 21 Zákona o účetnictví v platném znění a zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle § 192, odst. 2 Obchodního zákoníku v platném znění

Historie společnosti:

Akciová společnost HOMOLKA GROUP byla založena v roce 1998 s cílem developersky připravit a následně realizovat výstavbu „Obytného souboru Homolka“ v Praze 5 – Motol (tzv. HOMOLKA I.). V této době společnost připravila projektově a územně vlastní projekt a odkoupila potřebné pozemky k výstavbě. Původní postup přípravy byl dán malými zkušenostmi původních vlastníků společnosti při řešení větších developerských záměrů a proto se příprava velmi prodlužovala a komplikovala.

V roce 2001 došlo ke změně původních vlastníků, a to vstupem společnosti GEOSAN GROUP, a.s. Do vedení společnosti přišli pracovníci, kteří již měli potřebné zkušenosti z podobných projektů a kteří v posledních letech postupně připravili nebo realizovali podobné projekty.

Ve velmi krátké době byl projekt Homolka I. projektově přeřešen, podstatně se zvýšila vytěžitelnost území a bylo požádáno o vydání stavebního povolení. Ihned bylo také započato s prodejem jednotlivých produktů projektu a vlastní průběh prodeje překonal očekávání, neboť ke dni dokončení projektu bylo prodáno 95% bytů.

Společnost si díky svým velmi dobrým výsledkům, které dosáhla při výstavbě HOMOLKY I. vytvořila podmínky pro přípravu i dalších projektů, mezi které patří významná a dominantní výstavba Polyfunkčního objektu TRIANGL v Praze 17 - Řepích s 271 byty a s úplnou infrastrukturou a areál Kondominium Hamr v Praze 10 - Záběhlicích.

Polyfunkční dům TRIANGL byl velmi úspěšně projektově i dodavatelsky vyřešen a rovněž i ekonomicky zhodnocen. Společnost HOMOLKA GROUP, a.s. v závěru roku 2002 jednala se zástupci Hlavního města Prahy a s ohledem na velmi tíživou situaci, která nastala po rozsáhlých povodních, přistoupila na odprodej celého tohoto rozestavěného objektu Magistrátu hlavního města Prahy. Hlavní město Praha použije takto vybudované byty pro občany, kteří byli v roce 2002 zatopeni a bydlí v provizorních podmínkách. Tento odkup se uskutečnil podpisem smlouvy s Magistrátem hlavního města Prahy dne 31.1.2003.

Společnost v roce 2003:

Dalším projektem, který byl v r.2002 a 2003 manažersky připraven společností HOMOLKA GROUP, a.s. pro svou dceřinou společnost HOMOLKA ALFA s.r.o. realizace je projekt Kondominium Hamr v Praze 10 – Záběhlicích, který zahrnuje výstavbu třech bytových domů (A, B a C) se 124 byty a s potřebnou infrastrukturou. Vlastní výstavba byla zahájena ve 12/2002 a současně byl zahájen i prodej bytů. V současné době je prodáno 98% bytových jednotek na I. etapě a 92% na II. etapě a všechny byty jsou kolaudovány.

Další projekt, který začala společnost HOMOLKA GROUP, a.s. v průběhu roku 2003 (realizace od 08/2003) projekčně připravovat a realizovat pro svou dceřinou společnost HOMOLKA GAMA s.r.o. byl projekt Polyfunkční dům Podolí v Praze 4. Tento projekt je situován do velmi atraktivní a žádané části Prahy a svým řešením je schopen uspokojit i velmi náročné klienty. To byl také výsledek nečekaného zájmu klientů, kteří dopomohli k tomu, že 6 měsíců před kolaudací bytového domu je 86% všech bytových jednotek vyprodáno.

Skutečnosti v roce 2004 a předpokládaný budoucí vývoj činnosti společnosti:

Pro rok 2004 společnost připravila k realizaci a prodeji další projekty, které vhodným způsobem doplňují a rozšiřují prodejní spektrum cenově dostupných bytů. Byla zahájena výstavba 33 bytů v Lublaňské ulici v Praze 2, přičemž obytný dům je doplněn výstavbou většího rozsahu garážových stání.

Dalšími projekty pro rok 2004 je výstavba obytných domů v ulici Jemnická v Praze 4 a Nepomucká v Praze 5 s celkovým počtem cca 170 bytů. Tato výstavba bude dokončena v I. čtvrtletí 2005 a prodej, který byl zahájen v 03/2004 již nyní dosáhl úrovně cca 20% prodaných bytů.

Společnost HOMOLKA GROUP, a.s. vychází z velmi dobrých výsledků své činnosti, které dosáhla při přípravě a realizaci projektů Homolka I. (230 bytů), TRIANGL (271 bytů), Kondominium Hamr (124 bytů) a Polyfunkční dům Podolí (51 bytů). Proto již v potřebném předstihu plánuje a připravuje další nové projekty, které budou znamenat naplnění plánovaného rozvoje společnosti s dosažením celkové roční produkce a prodeje bytů v rozsahu cca 300 – 400 bytových jednotek v rámci koncernu HOMOLKA GROUP.

Jsou připravovány další projekty s postupným zahajováním výstavby koncem roku 2004 a v roce 2005 a její úsilí se zaměřuje především na výstavbu a rekonstrukci objektů pro bydlení, a to v celém spektru pražské aglomerace, ale i mimopražské. Proto aktivuje veškeré nabídky na koupi pozemků a objektů tak, aby docílila postupně výstavbu ve všech jednotlivých částech Prahy a na atraktivních místech České republiky.

Pro zvládnutí všech těchto záměrů, především zajištění prodeje, byla ve společnosti v poslední době přijata řada opatření řešících především dosažení potřebné kvality produktů a rozšíření služeb pro klienty a proto v 09/2003 změnila společnost HOMOLKA GROUP, a.s. své pracoviště a přemístila se na novou adresu: Karlovo náměstí 28, 120 00 Praha 2, které nabízí velmi dobrou dopravní dostupnost.

V nových prostorách společnosti HOMOLKA GROUP, a.s. zřídila společnost GEOSAN GROUP, a.s. i svoji vzorkovnu a kancelář pro vyřizování clientských změn.

Dalším rozšířením a zkvalitněním služeb naší developerské společnosti je otevření nového prodejního centra pro klienty, které se chystá na počátek května 2004, ve kterém se budeme snažit nabídnout klientům nové, kvalitnější a komfortnější služby. Dále se připravuje užší spolupráce při prodeji i s realitními společnostmi.

Celková podnikatelská filozofie a dlouhodobé záměry akciové společnosti HOMOLKA GROUP, a.s. jsou zaměřeny do vyhledávání a přípravy aktivit bytové a komerční výstavby.

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku (HV):

Společnost v roce 2003 vykázala výkonovou spotřebu v celkové výši 81 879 tis. Kč. Výkony jsou vykázány v celkové výši 173 452 tis. Kč., z toho Tržby za prodej vlastních výrobků tvoří sumu 463 400 tis. Kč a Změna stavu vnitropodnikových zásob tvoří sumu – 292 946 tis. Kč. Ostatní údaje jsou blíže specifikovány v Rozvaze, ve Výkazu zisku a ztráty a v příloze k účetní závěrce k 31.12.2003. Účetní závěrka za rok 2003 byla zpracována dle platných zákonů a po jejím prověření představenstvo nemá žádné výhrady a doporučuje valné hromadě ji schválit.

HV navrhuje představenstvo rozdělit následovně:

1. tvorba rezervního fondu v zákonné výši
2. převod zbytku HV na nerozdělený zisk minulých let

V Praze 9.4.2004

.....
Ing. Alois Wild
člen představenstva
HOMOLKA GROUP, a.s.
Praha 7, U Průhonu 1516/32
PSČ 17000 IČ 25638866

.....
Ing. Ján Král
člen představenstva
HOMOLKA GROUP, a.s.
Praha 7, U Průhonu 1516/32
PSČ 17000 IČ 25638866

Zpráva dozorčí rady

společnosti HOMOLKA GROUP, a. s.
se sídlem U Průhonu 1516/32, Praha 7, IČ: 25638866

Zpráva dozorčí rady (DR)
společnosti HOMOLKA GROUP, a. s.
se sídlem U Průhonu 32, Praha 7, IČO: 25638866

Od června roku 2003 pracovala dozorčí rada ve složení :

Ing. Romana Vidnerová	předseda
Ing. Lukáš Palič	člen
Ing. Eva Wildová	člen

V tomto složení byla dozorčí rada zvolena na řádné valné hromadě, která se konala 29.5.2002. Valnou hromadou nebyly dozorčí radě stanoveny žádné speciální úkoly pro příští období. Dozorčí rada plnila své úkoly v souladu s Obchodním zákoníkem a v uvedeném složení se v roce 2003 se sešla na dvou jednáních, kde projednávala zejména hospodaření společnosti dle čtvrtletních uzávěrek a plnění plánů – rozpočtů developerských projektů.

Účetní závěrka společnosti HOMOLKA GROUP a.s. byla ověřena firmou AD auditoři a daňoví poradci, a.s., kteří potvrdili, že podle jejich stanoviska účetní závěrka řádně dokumentuje ve všech podstatných aspektech aktiva, pasiva, majetek a finanční postavení společnosti ke dni 31.12.2003 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví. Dozorčí rada po vlastním šetření souhlasí se zjištěním auditorů.

Dozorčí rada nemá žádné připomínky k výroční zprávě za r. 2003 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za r. 2003 a souhlasí s návrhem představenstva na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2003, tj. s tvorbou rezervního fondu v zákonné výši a s převodem zbytku HV na účet nerozděleného zisku.

V Praze, dne 12. 4. 2003

.....
Ing. Romana Vidnerová
předseda dozorčí rady
HOMOLKA GROUP a.s.
U Průhonu 32, Praha 7
PSČ 170 00, IČ 25638866

Řádná účetní závěrka
k 31. 12. 2003 a za dvě předcházející období
společnosti HOMOLKA GROUP, a. s.
se sídlem U Průhonu 1516/32, Praha 7, IČ: 25638866

**Zpráva o vztazích mezi
propojenými osobami**
dle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku
za účetní období od 1.1.2003 do 31.12.2003

společnosti HOMOLKA GROUP, a. s.
se sídlem U Průhonu 1516/32, Praha 7, IČ: 25638866

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
dle § 66a odst.9 obchodního zákoníku
zpracovaná statutárním orgánem společnosti
za účetní období 1.1.2003 – 31.12.2003

I. Zpracovatel : **HOMOLKA GROUP a.s. jako osoba ovládaná**
se sídlem v Praze 7, U Průhonu 1516/32
IČ : 25638866
registrovanou Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5154

II. Ovládající osoba : **GEOSAN GROUP a.s.,**
se sídlem v Kolíně III, U Nemocnice 430
IČ : 25671464
registrovaná Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 5392
podíl na základním kapitálu ovládané osoby 99,99%

III. Nepřímo ovládající osoby: Luděk Kostka, Zahradní 418, Velim
(prostřednictvím GEOSAN GROUP, a.s.)
Ing. Roman Wurst, Oválová 7, Praha
(prostřednictvím GEOSAN GROUP, a.s.)
ENVICON, spol. s. r. o. Hradce Králové IČ: 46507142
(prostřednictvím GEOSAN GROUP a. s.)

IV. Ostatní osoby ovládané ovládající osobou :

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Interval propojení společností
-----------------------	--------------	-----------	---------------------------------------

1. přímo ovládané společnosti

ENVICON, spol. s.r. o.	Hradec Králové	46507124	1.1. – 31.12.2003
Geoindustrie s. r. o.	Praha 7	62242911	1.1. – 31.12.2003
GEOSAN DOPRAVNÍ STAVBY	Zásmuky	26701294	1.1. – 31.12.2003

2. nepřímo ovládané společnosti

HOMOLKA ALFA s. r. o.	Praha 7	17049300	1.1. – 31.12.2003
HOMOLKA BETA s. r. o.	Praha 7	27073319	5.8. – 31.12.2003
HOMOLKA GAMA s. r. o. člen koncernu	Praha 7	48535915	1.1. – 31.12.2003
HOMOLKA OMEGA a. s. (dceřiné společnosti HOMOLKA GROUP, a s.)	Hradec Králové	25998757	18.11. – 31.12.2003

3. ostatní propojené osoby

Ing. Pavel Kabát	Sokolovská 327, Zásmuky	11295317	1.1. – 31.12.2003
ZEBRA, s. r.o.	Havlíčkova 52, Zásmuky	61682543	1.1. – 31.12.2003

V. Smlouvy s propojenými osobami

1. Pracovně právní vztahy, odměny statut.orgánů

V pracovně právním vztahu se společností byl v roce 2003 :

- p. Ing. Alois Wild - ve funkci člena představenstva a ředitele společnosti

Od 29.5.2003 je uzavřena smlouva na funkci člena představenstva. Součástí odměny člena představenstva je možnost bezplatného užívání služebního automobilu k soukromým účelům. Poskytované odměny jsou v obvyklé výši. Společnosti HOMOLKA GROUP, a.s. tím v r.2003 nevznikla žádná majetková újma.

2. Smlouvy s propojenými osobami

- **jako dodavatelem :**

Nájemní smlouva od r.2000 na nájem nebytových prostor : v Praze 7, U Průhonu 32, podnájem byl rozšířen dodatkem ze dne 29.3.2002

Smlouva o dílo na výstavbu projektu „Obytný soubor HOMOLKA v Praze 5 ze dne 13.8.2001

Smlouva o dílo na výstavbu projektu „Polyfunkční objekt Triangl“ ze dne 26.8.2002

Smlouva o vedení účetnictví se společností GEOSAN GROUP a.s. ze dne 1.10.2003

Kupní smlouva na dodávku osobního vozu BMW 528 IA DM61WBADM61000GN03488 ze dne 20.10.2003

Smlouvy byly uzavřeny za ceny obvyklé.

- **jako odběratelem :**

Smlouva o reklamě se společností GEOSAN GROUP a.s. ze dne 18.12.2002

Kupní smlouva na prodej infrastruktury ze dne 19.12.2003 uzavřená se společností HOMOLKA OMEGA, a.s. Hradec Králové, Malé náměstí č.p. 110

Smlouvy byly uzavřeny za ceny obvyklé.

- **ostatní smlouvy :**

Smlouva o půjčce na profinancování nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 11.3.2003 se společností GEOSAN GROUP, a.s. jako dlužníkem za obvyklých podmínek.

VI. Právní úkony učiněné v zájmu propojených osob a ostatní opatření, která byla v zájmu nebo na popud propojených osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou

V průběhu roku 2003 nebyly provedeny žádné úkony učiněné v zájmu propojených osob ani žádná opatření, která by byla v zájmu nebo na popud propojených osob uskutečněna ovládanou osobou.

VII. Další opatření přijatá v zájmu nebo na popud propojených osob

V průběhu roku 2003 byla poskytnuta ovládanou osobou plnění vůči ostatním propojeným osobám dle smluv, jak shora uvedeno, vždy úplatně a za ceny obvyklé.

VIII. Prohlášení statutárního orgánu

Prohlašujeme, že jsme do zprávy o vztazích mezi propojenými osobami vyhotovené podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku pro účetní období končící 31.12.2003 uvedli veškeré, v tomto účetním období uzavřené či uskutečněné a nám k datu podpisu této zprávy známé:

- smlouvy mezi propojenými osobami
- jiné právní úkony učiněné v zájmu těchto osob
- veškerá opatření přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud těchto osob.

Prohlašujeme, že si nejsme vědomi skutečnosti, že by uzavřením výše uvedených smluv nebo přijetím výše uvedených opatření vznikla společnosti majetková újma.

V Praze dne 29. března 2004

Předkládá :

Ing. Ján Král, člen představenstva
HOMOLKA GROUP, a.s.
Praha 7, U Průhonu 1516/32
PSČ 17000 IČ 25638866

Ing. Alois Wild, člen představenstva
HOMOLKA GROUP, a.s.
Praha 7, U Průhonu 1516/32
PSČ 17000 IČ 25638866

**Zpráva auditora
o ověření účetní závěrky
a výroční zprávy
za rok 2003**

**společnosti HOMOLKA GROUP, a. s.
se sídlem U Průhonu 1516/32, Praha 7, IČ: 25638866**

