

# Výroční zpráva společnosti CRONSVALE PORTFOLIO, a.s. za rok 2015

## **I. Kontaktní údaje**

## **II. Zpráva představenstva společnosti o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti**

## **III. Textová část výroční zprávy**

## **IV. Účetní závěrka v nezkrácené formě**

## **V. Příloha k účetní závěrce**

## **VI. Zpráva dozorčí rady společnosti**

## **I. Kontaktní údaje**

CRONSVALE PORTFOLIO, a.s.

Pakoměřická 5

182 00 Praha 8

tel. : 284689613, 284681738

fax : 284688239

e-mail : [egp@telecom.cz](mailto:egp@telecom.cz)

## **II. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti**

Hospodaření společnosti se v roce 2015 skončilo mírným ziskem 1663 tis. Kč. Společnost CRONSVALE PORTFOLIO, a.s. tvořila opravné položky v souvislosti s úpadkem svého významného dlužníka. V roce 2015 nezměnila zásadním způsobem charakter svého podnikání. I nadále pracovala na ošetření svých majetkových práv k nemovitému majetku a dále na správě svých pohledávek a na podnikání společností, ve kterých má majetkovou účast.

Společnost CRONSVALE PORTFOLIO, a.s. podílela na podnikání společnosti Český holding, a.s. Společnost byla v roce 2015 řízena představenstvem společnosti a neměla žádné zaměstnance.

## **III. Textová část výroční zprávy**

### **1. Údaje o emitentovi cenného papíru**

#### **Právní řád a právní předpis, podle kterého byl emitent založen:**

Akciová společnost CRONSVALE PORTFOLIO, a.s. byla založena podle právního řádu České republiky, která se stala právním nástupcem ČSFR a ČSSR a to jednorázově podle § 25 zák.č. 104/90 Sb., když zakladatelským plánem ze dne 20.12.1991 bylo upraveno složení představenstva, dozorčí rady a schváleny stanovy. Akciová společnost je založena na dobu neurčitou.

Obchodní firma :	CRONSVALE PORTFOLIO, a.s.
Sídlo :	Pakoměřická 5, Praha 8
PSČ :	182 00
IČ / DIČ :	45245151, CZ45245151
Právní forma :	akciová společnost
Zápis v obch. rejstříku :	Městský soud v Praze, oddíl B., vložka 1204
Základní kapitál :	260.402.005,- Kč
Datum založení :	20.12.1991
Datum vzniku:	společnost zapsána v obchodním rejstříku od 31.12.1991
Bankovní spojení :	Komerční banka a.s.
Číslo účtu :	107-5890260287/0100

**Předmět podnikání :**

V souladu s platnými stanovami a zápisem v obchodním rejstříku je předmět podnikání společnosti definován takto :

Pronájem bytových a nebytových prostor a poskytování služeb zajišťujících řádný provoz  
Realitní kancelář

Správa a údržba nemovitostí

Činnost podnikatelských, finančních a ekonomických poradců

Reklamní činnost a marketing

Aktivní správa kapitálových účastí

Zprostředkování služeb a obchodu

Poskytování úvěrů a půjček z vlastních zdrojů

Odkup pohledávek na základě smlouvy

Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

**Údaje o základním kapitálu:**

Výše upsaného základního kapitálu činí 260.402.005,- Kč.

Základní kapitál je rozložen na 848.215 ks akcií o jmenovité hodnotě akcie 307,- Kč. Všechny akcie znějí na majitele a jsou vydány v listinné podobě.

**Popis práv vyplývajících z akcií:**

1. Práva a povinnosti akcionáře stanoví právní předpisy a stanovy akciové společnosti. Akcionářem společnosti může být právnická nebo fyzická osoba.
2. Vlastnictví akcií zakládá právo akcionářů účastnit se na řízení společnosti. Toto právo uplatňují zásadně na valné hromadě, přičemž musí respektovat organizační opatření pro jednání valných hromad. Na valné hromadě může akcionář požadovat vysvětlení, podávat návrhy k projednávanému programu a hlasovat.
3. Akcionář může vykonávat svá práva na valné hromadě osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci. Tímto zástupcem nemůže však být člen představenstva ani dozorčí rady společnosti.
4. Akcionář má právo na podíl ze zisku (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření určila k rozdělení. Akcionář není povinen vrátit společnosti dividendu přijatou v dobré víře.
5. Po dobu trvání společnosti, ani v případě jejího zrušení, není oprávněn požadovat vrácení svých vkladů. Po zrušení společnosti s likvidací má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku.

Další akcionářská práva vyplývají z Obchodního zákoníku. Skutečnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, stanovami společnosti CRONSVALE PORTFOLIO, a.s. a rozhodnutím valné hromady společnosti zveřejňuje společnost oznámením v Hospodářských novinách.

**Počet akcií umístěných mezi veřejností s uvedením základního kapitálu, který na ně připadá:**

Mezi veřejností je umístěno 848.215 ks akcií tzn. 100 % základního kapitálu.

**Osoby, které emitenta ovládají nebo by jej mohly ovládat s uvedením podrobností o výši podílu, který je opravňuje k hlasování (jsou-li emitentovi známy):**

Společnosti nejsou známy takové osoby. Společnosti jsou pouze známy osoby, které se účastní valných hromad, v den konání valné hromady.

## 2. Údaje o činnosti emitenta cenného papíru

Společnost je obchodní společností, která se zabývá zejména zprostředkovatelskou činností, aktivní správou kapitálových účastí a poradenstvím v oblasti realit, poskytováním půjček z vlastních zdrojů a odkupem pohledávek na základě smluv.

### Základní ukazatele hospodaření (za poslední 3 účetní období)

Stav k 31.12.2015

	mj.	2015	2014	2013
Stálá aktiva	tis. Kč	152.997	153.909	154.997
Oběžná aktiva	tis. Kč	137	912	2.408
Vlastní kapitál	tis. Kč	151.151	149.488	148.268
Cizí zdroje	tis. Kč	1.983	4.421	9.137
Výnosy celkem	tis. Kč	2.378	4.222	758
Zisk/Ztráta	tis. Kč	1.663	1.220	844

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců osoby

0                      0                      0

### Údaje o tržbách v tis. Kč:

	2015	2014	2013
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0	0	600

### Sídlo organizační složky podílející se na celkovém obratu společnosti alespoň 10 %:

Všechny hlavní činnosti se realizují v sídle společnosti Pakoměřická 5, Praha 8, PSČ: 182 00.

### Údaje o závislosti emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách, které mají zásadní význam pro podnikatelskou činnost emitenta:

Společnost není závislá na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách, které mají zásadní význam pro podnikatelskou činnost emitenta.

### Údaje o soudních, správních nebo rozhodčích řízeních zahájených během posledních dvou účetních období, která měla nebo mohou mít významný vliv na finanční situaci emitenta:

Proti společnosti není v současné době a ani k 31.12.2015 vedeno soudní, správní nebo rozhodčí řízení, které by mohlo mít významný vliv na finanční situaci emitenta. Spory, které mají vliv zejména na cash-flow společnosti, jsou na straně dlužníků společnosti CRONSVALE PORTFOLIO, a.s.

### Údaje o investicích:

Investice v roce 2015	Pořizovací cena	Umístění	Způsob financování
Nebyly uskutečněny žádné investice.			

### Budoucí investice:

Společnost plánuje nakupovat vlastní akcie v maximálním rozsahu určeném Obchodním zákoníkem a v souladu s rozhodnutím valné hromady společnosti, pokud to bude v zákonném rozsahu. Dalším záměrem společnosti jsou investice do nemovitého majetku a to přímo nebo prostřednictvím jiných, např. projektových společností, či jiných smluvních instrumentů. To ovšem závisí na ukončení stávajících obchodních případů.

#### **Údaje o statutárních orgánech a dozorčích orgánech společnosti k 31.12.2015:**

Představenstvo:

Mgr. Karel Krejza – místopředseda představenstva

Dozorčí rada:

MUDr. Bronislav Bečka – člen dozorčí rady

Vedoucí zaměstnanci:

společnost nemá vedoucí zaměstnance

#### **Plnění poskytnutá statutárním orgánům nebo jejich členům a členům dozorčích orgánů emitenta za rok 2015 (v tis. Kč).**

	Peněžité příjmy	Naturální příjmy
Představenstvo	0	0
Dozorčí rada	0	0

#### **Údaje o počtu akcií společnosti, které jsou v majetku členů představenstva, dozorčí rady a vedoucích zaměstnanců společnosti:**

Dle prohlášení osob uvedených výše, nevlastnily k 31.12.2015 tyto osoby akcie společnosti..

### **3. Údaje o finanční situaci emitenta cenného papíru**

#### **Účetní závěrka v nezkrácené formě:**

Účetní závěrka v rozsahu rozvahy, výkazu zisku a ztrát ve formě srovnávací tabulky za poslední tři účetní období včetně přílohy je uvedena v kapitolách IV. a V. výroční zprávy.

#### **Údaje o očekávané hospodářské a finanční situaci v příštích letech:**

Odhad hospodářského výsledku společnosti do roku 2017 v tis. Kč :

Rok	2018	2017	2016
Hospodářský výsledek k rozdělení	50	50	80

Společnost nepředpokládá změny ve své obchodní politice.

### **4. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu a ověření účetní závěrky**

**Mgr. Karel Krejza, místopředseda představenstva, člen představenstva prohlašují, že údaje uvedené ve výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a jím vydaných cenných papírů, nebyly vynechány.**

-----  
Mgr. Karel Krejza



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
CRONSVALE PORTFOLIO, a.s.

ke dni 31.12.2015  
(V celých tisících Kč)

Rok	M	síc	I									
2015	1	2	4	5	2	4	5	1	5	1		

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Právní územní příslušnost  
1775/5  
18200 Praha 8

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
B.	Výkonová spotřeba (.9+10)	008	32	174
2.	Služby	010	32	174
+	Přidaná hodnota (.3+4-8)	011	-32	-174
D.	Daně a poplatky	017	2	2
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů předšších období	025	-134	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	2.377	4.220
H.	Ostatní provozní náklady	027	496	736
*	Provozní výsledek hospodaření (.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	1.981	3.308

Označení a	TEXT b	Íslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>M.</b>	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	<b>041</b>	<b>281</b>	<b>2.000</b>
<b>X.</b>	Výnosové úroky	<b>042</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>N.</b>	Nákladové úroky	<b>043</b>	<b>37</b>	<b>88</b>
<b>O.</b>	Ostatní finanční náklady	<b>045</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>*</b>	Finanční výsledek hospodaření (.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-	<b>048</b>	<b>-318</b>	<b>-2.088</b>
<b>**</b>	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (.30+48-49)	<b>052</b>	<b>1.663</b>	<b>1.220</b>
<b>***</b>	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (.52+58-59)	<b>060</b>	<b>1.663</b>	<b>1.220</b>
<b>****</b>	Výsledek hospodaření před zdaněním (.30+48+53-54)	<b>061</b>	<b>1.663</b>	<b>1.220</b>

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Podmínky podnikání	Poznámka	
		114_009764200L0	

# ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015  
(V celých tisících Kč)

Rok	M	síc	I																	
2015	1	2	4	5	2	4	5	1	5	1										

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Pakomická 1775/5  
18200 Praha 8

Označení a	AKTIVA b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (.2+3+31+63)	001	183.615	-30.481	153.134	153.909
<b>B.</b>	Dlouhodobý majetek (.4+13+23)	003	152.997	0	152.997	152.997
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek (.24 až 30)	023	152.997	0	152.997	152.997
<b>2.</b>	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	152.997	0	152.997	152.997
<b>C.</b>	Oběžná aktiva (.32+39+48+58)	031	30.618	-30.481	137	912
<b>C.II.</b>	Dlouhodobé pohledávky (.40 až 47)	039	83	0	83	80
<b>7.</b>	Jiné pohledávky	046	83	0	83	80
<b>C.III.</b>	Krátkodobé pohledávky (.49 až 57)	048	30.254	-30.200	54	547
<b>C.III.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	049	45	0	45	169
<b>7.</b>	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	0	0	0	118
<b>9.</b>	Jiné pohledávky	057	30.209	-30.200	9	260
<b>C.IV.</b>	Krátkodobý finanční majetek (.59 až 62)	058	281	-281	0	285
<b>C.IV.1.</b>	Peníze	059	0	0	0	3
<b>2.</b>	Účty v bankách	060	0	0	0	1
<b>3.</b>	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	281	-281	0	281





Ozna ení a	PASIVA b	íslo ádku c	Stav v b žném ú etním období 5	Stav v minulém ú etním období 6
	PASIVA CELKEM ( .68+89+122)	<b>067</b>	<b>153.134</b>	<b>153.909</b>
<b>A.</b>	Vlastní kapitál ( .69+73+80+83+87+88)	<b>068</b>	<b>151.151</b>	<b>149.488</b>
<b>A.I.</b>	Základní kapitál ( .70 až 72)	<b>069</b>	<b>260.402</b>	<b>260.402</b>
<b>A.I.1.</b>	Základní kapitál	<b>070</b>	<b>260.402</b>	<b>260.402</b>
<b>A.III.</b>	Fondy ze zisku ( .81+82)	<b>080</b>	<b>33.222</b>	<b>33.222</b>
<b>A.III.1.</b>	Rezervní fond	<b>081</b>	<b>33.222</b>	<b>33.222</b>
<b>A.IV.</b>	Výsledek hospoda ení minulých let ( .84 až 86)	<b>083</b>	<b>-144.136</b>	<b>-145.356</b>
<b>A.IV.1.</b>	Nerozd lený zisk minulých let	<b>084</b>	<b>40.882</b>	<b>39.662</b>
<b>2.</b>	Neuhrazená ztráta minulých let	<b>085</b>	<b>-185.018</b>	<b>-185.018</b>
<b>A.V.1.</b>	Výsledek hospoda ení b žného ú etního období (+/-)	<b>087</b>	<b>1.663</b>	<b>1.220</b>
<b>B.</b>	Cizí zdroje ( .90+95+106+118)	<b>089</b>	<b>1.983</b>	<b>4.421</b>
<b>B.II.</b>	Dlouhodobé závazky ( .96 až 105)	<b>095</b>	<b>811</b>	<b>3.272</b>
<b>9.</b>	Jiné závazky	<b>104</b>	<b>811</b>	<b>3.272</b>
<b>B.III.</b>	Krátkodobé závazky ( .107 až 117)	<b>106</b>	<b>1.172</b>	<b>1.149</b>
<b>B.III.1.</b>	Závazky z obchodních vztah	<b>107</b>	<b>26</b>	<b>0</b>
<b>11.</b>	Jiné závazky	<b>117</b>	<b>1.146</b>	<b>1.149</b>

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu ú etní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou	
Právní forma ú etní jednotky	P edm t podnikání	Poznámka	

114\_009764200L0

## Příloha k účetní závěrce za r.2015

### I. Obecné údaje o účetní jednotce

*Název a sídlo:* CRONSVALE PORTFOLIO, a.s.  
Pakoměřická 5  
182 00 Praha 8

IČO: 45245151  
DIČ: CZ45245151

*Rozhodující předmět činnosti:* aktivní správa kapitálových účastí  
realitní kancelář  
zprostředkovatelská činnost

*Datum vzniku:* 31.12.1991

*Rozhodující majetkové podíly:* akcie na doručitele

*Změny v OR:* změna představenstva a dozorčí rady v r.14

*Statutární orgán – představenstvo:*

místopředseda: Mgr. Karel Krejza, dat. nar. 12. února 1968  
Litoměřice, Škrétova 12, PSČ 412 01

*Dozorčí orgán:*

člen : MUDr. Bronislav Bečka, dat. nar. 3. února 1969  
Praha 9, Žišovská 1627, PSČ 190 16  
člen: Šimon Zemek, dat. nar. 13. dubna 1967  
Zlín, Lazy I 4429, PSČ 760 01

*Majetková účast v jiných společnostech:* Český holding, a.s . 39,9 %

*Průměrný počet zaměstnanců:* společnost nemá zaměstnance

*Osobní náklady na zaměstnance:* žádné

*Odměny statutárních a dozorčích orgánů:* žádné

*Plnění ve prospěch členů - statutárních orgánů:* žádná

- *dozorčích orgánů:* žádná

- *řídících orgánů:* žádná

## **II. Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách**

*Způsob ocenění* - zásob: pořizovací cenou  
 - DHM a DNM: pořizovací cenou  
 - cenných papírů a maj.účástí: cenou pořízení

*Změny účetních metod a postupů:* žádné

*Způsob stanovení opravných položek:*

na základě rozhodnutí představenstva jsou tvořeny opravné položky tak, aby: hodnota cenných papírů, nemovitostí v majetku společnosti a pohledávek byla vyjádřena se zohledněním předvídatelných rizik a možných ztrát spojených s vlastnictvím

*Způsob odpisování:*

- účetní odpisy totožné s daňovými

*Způsob přepočtu cizích měn:*

- dle zákona o účetnictví

## **III. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát**

*Majetek neuvedený v rozvaze:* není

<i>Rozpis majetku z účtu 022:</i>	<i>PC tis.Kč</i>	<i>oprávky tis.Kč</i>
- c e l k e m	225	225
- stroje, přístroje a zařízení	182	182
- dopravní prostředky		
- inventář	43	43

*Zatížení majetku zástavním právem:* žádné

*Majetek v operativním pronájmu:* žádný

*Finanční leasing:* žádný

*Ostatní realizovatelné cenné papíry a účasti:*

	<i>počet ks</i>	<i>úč.hodnota Kč</i>	<i>opr.položka Kč</i>
Harvardský průmyslový holding , a.s.			
- v likvidaci	2 340	280 800	-

*Nepeněžní vklady do obchodních společností:* nejsou

*Pohledávky* - *po lhůtě splatnosti:* - EGRETTA Kolínská dopravní, a.s. 47 tis. Kč – dlužník v úpadku  
- nájemné r.1995-2000 celkem 123 tis. Kč

- *v cizí měně:* nejsou

- *k podnikům ve skupině:* nejsou

- *nevidované v účetnictví:* - 12 477 tis. Kč  
Antonín Votruba (AVO Handels BmBh dlužník v konkurzu ) – půjčka, úroky

*Vlastní kapitál – změny:* 1220 tis. Kč zisk r.2014

*Základní kapitál:*

- ZK je k 31.12.2015 tvořen 848 215 ks akcií na jméno o jmenovité hodnotě 307,- Kč

*Závazky:* - *po lhůtě splatnosti:* nejsou  
- *v cizí měně:* nejsou  
- *k podnikům ve skupině:* nejsou

*Rezervy - zákonné:* nebyly vytvořeny  
- *ostatní:* nebyly vytvořeny

#### **IV. Údaje o nákladech na odměny auditorovi za účetní období**

*Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi za r.2015:*

- *povinný audit účetní závěrky:* 27 tis. Kč
- *jiné ověřovací služby:* žádné
- *daňové poradenství:* žádné
- *jiné neauditorské služby:* žádné

V Praze dne: 14.5. 2016

**CRONSVALE PORTFOLIO, a.s. se sídlem Pakoměřická 5, Praha 8, PSČ: 182 00, IČ 45245151 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 1204**

**ZPRÁVA DOZORČÍ RADY k účetní závěrce za rok 2015 a návrhu představenstva na rozdělení zisku společnosti**

Dozorčí rada pracovala v průběhu roku 2015 ve složení:  
MUDr. Bronislav Bečka

Dozorčí rada dohlížela na výkon působnosti představenstva a na uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti a neshledala žádné závažné nedostatky.  
Na základě vlastních zjištění se dozorčí rada domnívá, že účetní zápisy jsou vedeny řádně a v souladu se skutečností.

Dozorčí rada se seznámila s dosahovanými hospodářskými výsledky a velmi kladně hodnotí stabilní ziskovost společnosti.

Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku společnosti za rok 2015 a návrh představenstva na rozdělení vytvořeného zisku. Dozorčí rada neshledala v účetní závěrce žádných nedostatků a souhlasí s předloženým návrhem představenstva na rozdělení zisku.

V Praze dne 3.6.2016

MUDr. Bronislav Bečka v.r.