

Výroční zpráva **2016**



PRO DOMA, SE



Nejširší síť
stavebnin
v ČR



Obsah

- 3** Hodnoty a cíle společnosti
- 5** Úvodní slovo generálního ředitele
- 7** Milníky roku 2016
- 10** Struktura společnosti, orgány a management
- 13** Výhled na rok 2017
- 14** Finanční část
- 16** Zpráva managementu o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku
- 18** Základní údaje o společnosti
- 21** Vývoj tržeb; Vývoj vlastního kapitálu
- 22** Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni
- 23** Významné majetkové změny
- 24** Statutární orgán, management a organizační struktura
- 26** Budoucí vývoj společnosti
- 27** Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje; Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů; Oblast rozvoje lidských zdrojů
- 28** Platební kázeň
- 29** Vlastnictví cenných papírů; Cíle a metody řízení rizik společnosti
- 32** Organizační složka v zahraničí
- 33** Výrok auditora k účetní závěrce k 31. prosinci 2016; Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- 34** Zpráva auditora
- 36** Rozvaha v plném rozsahu
- 38** Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu
- 40** Příloha k účetní uzávěrce za rok 2016
- 46** Přehled o peněžních tocích (cash flow)
- 47** Přehled o změnách vlastního kapitálu

Vize

Vybudovat nejširší síť vlastních a partnerských prodejen pod značkou PRO-DOMA s rovnoměrným geografickým pokrytím.

Cíle

Do konce roku 2020 být každému zákazníkovi v ČR blíže než 40 km, a to prostřednictvím vlastních či partnerských prodejen.

Mise

Poskytovat svým zákazníkům široké portfolio produktů a služeb prostřednictvím geograficky dostupné sítě prodejen s dedikovaným a sofistikovaně pracujícím odborným personálem.



Hodnoty a cíle společnosti

O společnosti

Společnost PRO-DOMA byla založena v roce 1990 se zaměřením na prodej stavebních materiálů, původně převážně maloobchodně. S postupným růstem na trhu v ČR se společnost dostala až na dnešní pozici druhého největšího distributora stavebních materiálů v ČR, který se začal specializovat také na velkoobchodní prodej, tedy na zásobování dalších stavebnin v ČR.

V současnosti je velkoobchod významnou součástí celkové strategie firmy. Má specializovaný obchodní tým, který má k dispozici řadu samostatných marketingových aktivit pro sezonní i mimosezonní období. PRO-DOMA je od roku 2015 druhým největším distributorem střešních materiálů na českém trhu. V portfoliu máme více než 50 specializovaných dodavatelů a výrobců. Díky šíři sortimentu a profesionálnímu přístupu jsme schopni uspokojit téměř každý požadavek na dodávku materiálů velké stavební firmě i drobnému kutilovi. Odborné služby nabízíme v oblasti tepelně-technických výpočtů, návrhů skladeb plochých a šikmých střešních, jejich odvodnění, zjištění stávající skladby nebo stavu jednotlivých vrstev ploché střechy prostřednictvím sekané sondy apod.

Vize společnosti

Hlavní vizí společnosti je vybudovat nejširší síť vlastních a partnerských prodejen pod značkou PRO-DOMA s rovnoměrným geografickým pokrytím.

Cíle společnosti

Do roku 2020 vybudovat síť 150 vlastních a partnerských prodejen. Ke konci roku 2016 bylo těchto prodejen 121. Dalším cílem, který má být splněn do roku 2020, je být každému zákazníkovi v ČR blíže než 40 km, a to prostřednictvím vlastní sítě či partnerské sítě PRO-DOMA PARTNER.

Hodnoty společnosti

Společnost PRO-DOMA zakládá svou činnost a filozofii firmy na několika zásadních hodnotách, které dodržuje v celém spektru své činnosti a působení.

Síla

být jeden z leaderů trhu

Stabilita

finanční, poziční, partnerská

Sortiment

pro váš dům cokoli

Síť

geograficky dostupná síť vlastních a partnerských prodejen

Sofistikovanost

šikovnost a chytrost pro vysokou míru efektivity

Systémovost

uvědomujeme si, že velké společnosti nemohou pracovat intuitivně a s nekonečnou nutností improvizovat

Spolehlivost

ve své práci, ve vztahu ke svým obchodním partnerům, v respektování lidských hodnot a morálních principů

20 000

V minulém roce jsme
obsloužili více než 20 000
registrovaných zákazníků.

Petr Vaněrka, MBA
Generální ředitel



Úvodní slovo generálního ředitele

Našemu byznysu se daří. Dokazuje to fakt, že v květnu v roce 2016 jsme dosáhli více než půlmiliardového obratu, což byl dosavadní rekord. Jsem rád, že PRO-DOMA neustále roste a rozvíjí se.

V roce 2016 u nás byl zásadní vstup do byznysu střeš, což pro nás znamená, že co se týká stavby jako takové, nabízíme nyní kompletní sortiment. Historicky jsme silní v betonových výrobcích a zdivu. V posledních letech jsme ale výrazně posilovali v zateplovacích systémech a také v suché výstavbě. Přizpůsobujeme se trendům a považujeme za nemožné trvale růst a žít na omezeném sortimentu. Každopádně jsme generální prodejce stavebních hmot a jako takový se věnujeme především hrubé stavební produkci.

V oblasti interiérových úprav se nevyhýbáme příležitostem, ale nemá smysl mít přesah do specializací, které mají svou živnou půdu v jiném odvětví, jako jsou například kuchyně a koupelny. Do nějaké základní nabídky ale vhledy máme a pochopitelně tyto sortimenty obchodujeme. Opravdu silní ale chceme zůstat v sortimentu běžných stavebnin tak, jak je každý stavebník vnímá. Zabýváme se tedy převážně tím, v čem jsme silní.

V roce 2016 jsme rovněž otevřeli naši novou prodejnu v Hodoníně, která je jakýmsi prototypem naší prodejny a vizí do budoucna, jak chceme, aby naše prodejny vypadaly. Hodonínská prodejna je ale pouze první vlaštovka a další budou následovat.

S rostoucím počtem prodejen samozřejmě stoupá i počet zákazníků, kteří u nás nakupují. V minulém roce jsme obsloužili více než 20 000 registrovaných zákazníků. Věřím, že jim vyhovuje naše cenová politika, ochota se přizpůsobit, klima ve vztazích a reálný pohled na potřeby kupujících. Kvalifikujeme se mezi hlavní hráče na trhu, a tak si pochopitelně uvědomujeme, jak je důležité obstát v této roli. Naší konkurenční výhodou je schopnost adaptovat se přímo na potřeby zákazníka individuálním přístupem a stavební dílo doprovázet po celou dobu výstavby. Naši zákazníci vědí, že jsme seriózním partnerem, a jsou nám věrní z mnoha důvodů.

13
specializovaných
prodejen střech

více než
150
výrobců střech

Pro váš dům cokoli. To chceme
poskytovat svým zákazníkům.

Sortiment



Milníky roku 2016

Nejdůležitější události roku 2016

Vstoupili jsme do byznysu střech

Nejvýznamnějším tématem pro rok 2016 byla z pohledu obchodu ve spol. PRO-DOMA integrace byznysu střech. Akvizice významných distributorů střech (BEK, Profidach, Stejstav) způsobila na trhu v ČR významnou změnu v rozložení sil distributorů. Dala se očekávat silná reakce konkurentů a samozřejmě změna chování významných dodavatelů. Pro firmu a její obchod tyto akvizice znamenaly potřebná uzpůsobení v organizační struktuře (hovoříme o přeměně „generalisticky“ zaměřené firmy na tzv. „generalistu se specializací“), změny v motivačním systému, změny v práci product managementu, v prodejních procesech a neposledně také v MKT aktivitách. Ruku v ruce s akvizicemi firem specializovaných na šikmé střechy také firma začala připravovat procesy související s trhem plochých střech. S pohledem zpět k roku 2016 můžeme považovat integraci nového byznysu za úspěšnou, protože se podařilo splnit cíle, se kterými jsme akvizice pořizovali, a také začaly fungovat synergické efekty, které byly očekávány.

Privátní značka

Významnou aktivitou product managementu byla příprava produktů nové „privátní značky“ a na podzim 2016 byly na trh uváděny nové produkty. Celý projekt byl a je řízen tak, aby byl v souladu s obchodní strategií firmy, zejména s ohledem na distribuci do konkrétních distribučních kanálů v ČR a s velkým důrazem na cenotvorbu. Produkty privátní značky budou rozšiřovány i v letech 2017 a 2018.

Prodejní plán nejen s ohledem na akvizice byl pro r. 2016 růstový a podařilo se jej dosáhnout. V partnerském projektu došlo v roce 2016 k „zasmluvnění“ a „obrandování“ dosud největšího počtu nových partnerů a do projektu přibyla také důležitá systémová propojení v IT oblasti. V posledních měsících roku 2016 začala firma uvádět na trh privátní produkt – převážně ve vlastních prodejnách a také v prodejnách některých vybraných partnerů.

Marketingové aktivity

Marketingové aktivity roku 2016 významně souvisely mj. s novými akvizicemi (nové prodejní akce pro pokrývače apod.). Přesto byl prostor i pro nové aktivity. Jednou z nich byla startující spolupráce s významným motoristickým sportovcem Ondřejem Klymčiwem (úspěšný dakarský závodník), na což byla navázána nová prodejní kampaň Miss Fasáda (s návštěvou zákazníků na Dakaru) a také návštěva zákazníků na Oilybia Rally a pobyt v Maroku. V roce 2016 byla také natočena historicky první hraná reklama s brandem PRO-DOMA (režisér Filip Renč) připravená pro TV projekci v roce 2017. Souběžně k této TV kampani připravilo MKT oddělení mnoho navazujících MKT aktivit, jako je například prezentace privátní značky s hercem v reklamě Jakubem Slachem – coby ambasadorem značky.

Nové akvizice a prodejny

Došlo rovněž k akvizici několika společností, a to stavebnin Betonpres Týn nad Vltavou s.r.o., společnosti KAPSTOP s.r.o. Ostrava - Přívoz a společnosti Pavel Novák - Stavebniny PRIMA Chlumec nad Cidlinou.

V září PRO-DOMA otevřela svou vlajkovou prodejnu v Hodoníně.

Rekord v obratu

Zásadní událostí bylo rovněž překonání hranice 0,5 mld. obratu za měsíc.

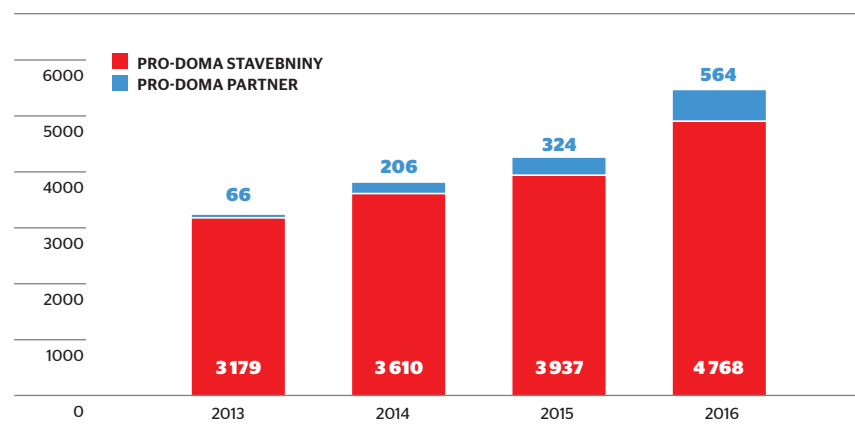
Rozvoj partnerského programu

Proběhl rozvoj partnerského programu PRO-DOMA. Projekt byl spuštěn v roce 2015. V roce 2016 došlo k výraznému nárůstu počtu partnerů o 15 na konečných 43. Obrátově to činí nárůst o 240 milionů korun. V roce 2016 byl obrát partnerů 564 milionů korun.



V rámci partnerského programu došlo také k dalším aktivitám, jako je přebírávání partnerských poboček do brandu PRO-DOMA či vytvoření partnerského loga. Partnerům jsou určena pravidelná společná setkání a rovněž využívají marketingových aktivit PRO-DOMA v maximální možné šíři.

Vývoj obratu společnosti (v mil. Kč)

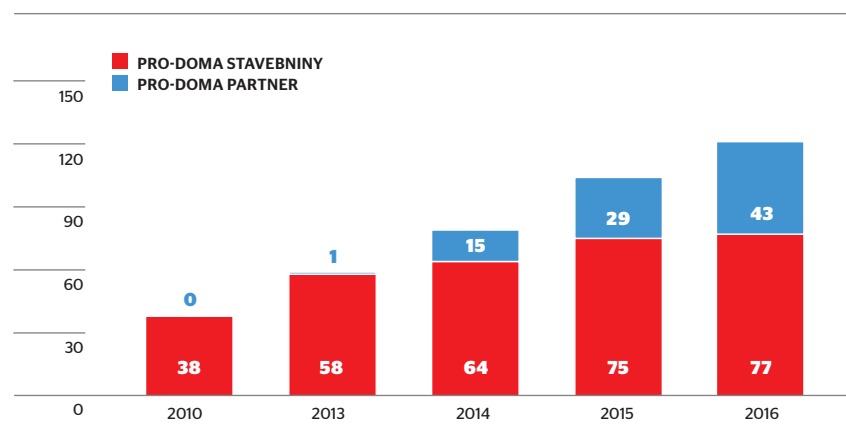


PRO-DOMA
Hodonín



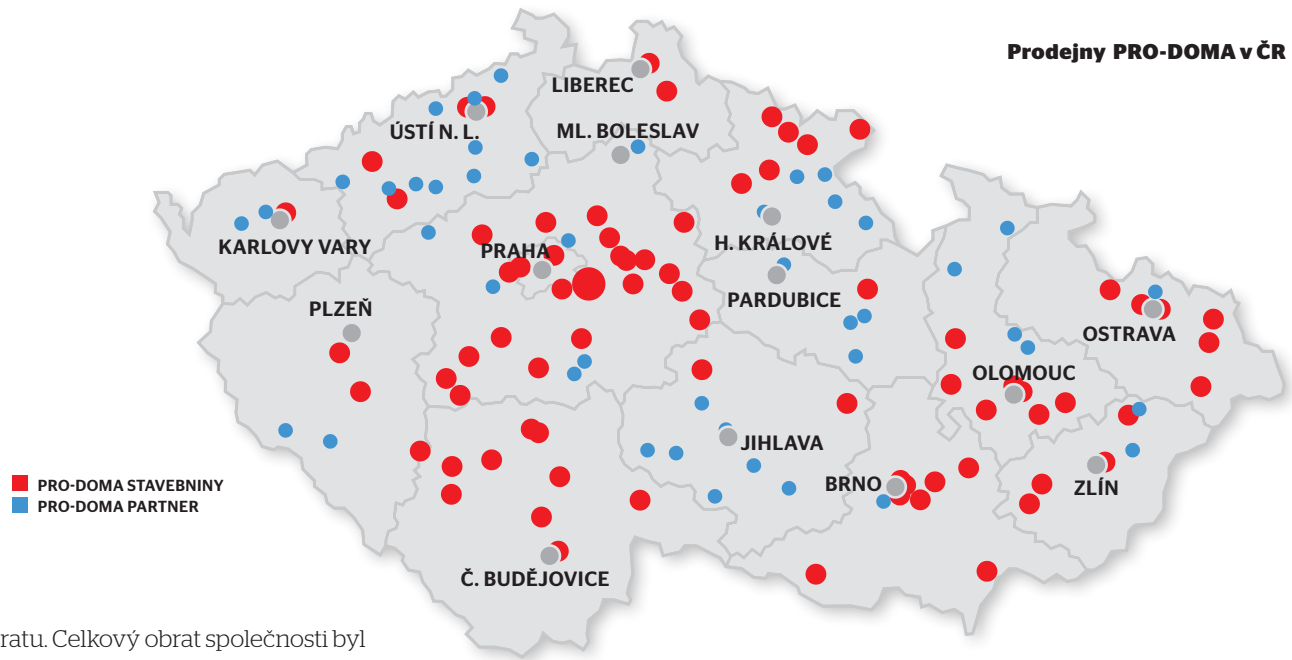
Partnerská
prodejna
ČIKOM

Počet prodejen



Vývoj prodejen

Rok 2016 zakončila PRO-DOMA s počtem 77 vlastních prodejen a 43 partnerských, celkový počet poboček tak dosáhl čísla 120.

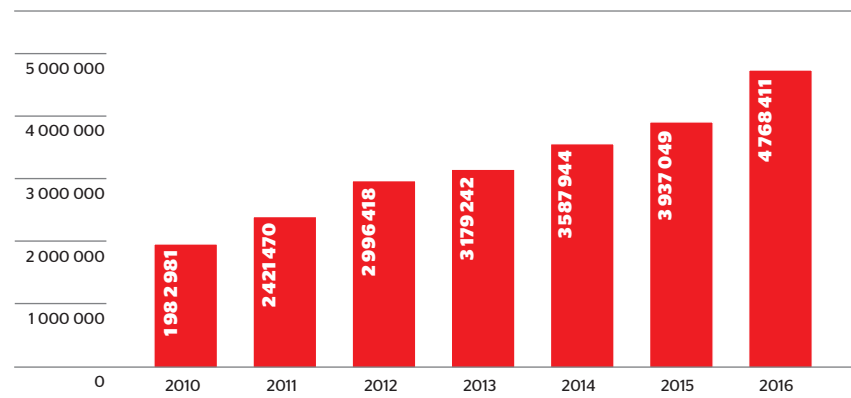


Rok 2016 v číslech

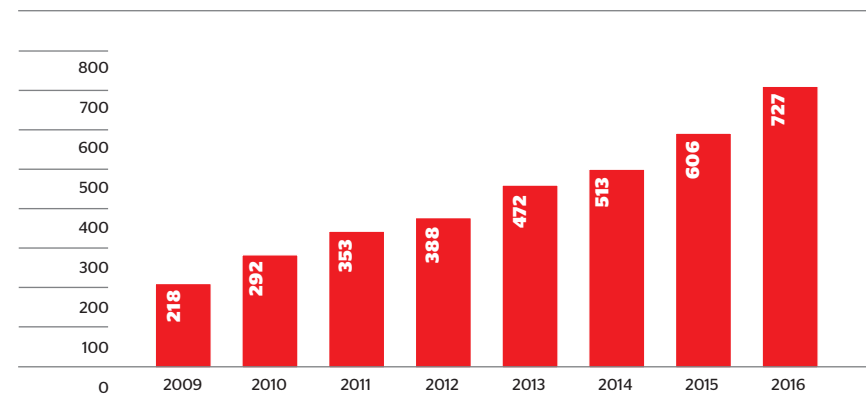
V roce 2016 došlo k výraznému nárůstu obrátu. Celkový obrát společnosti byl 5,464 miliardy korun, z toho 4,9 miliardy korun byl obrát vlastních prodejen a 564 milionů tvořil obrát prodejen partnerských. Poprvé v historii v tomto roce dosáhla PRO-DOMA obrátu 0,5 miliardy korun za měsíc.

Vlivem rostoucí sítě prodejen došlo i k navýšení počtu zaměstnanců. Zatímco v roce 2015 pracovalo ve firmě 606 lidí, v roce 2016 jejich počet vzrostl na 727.

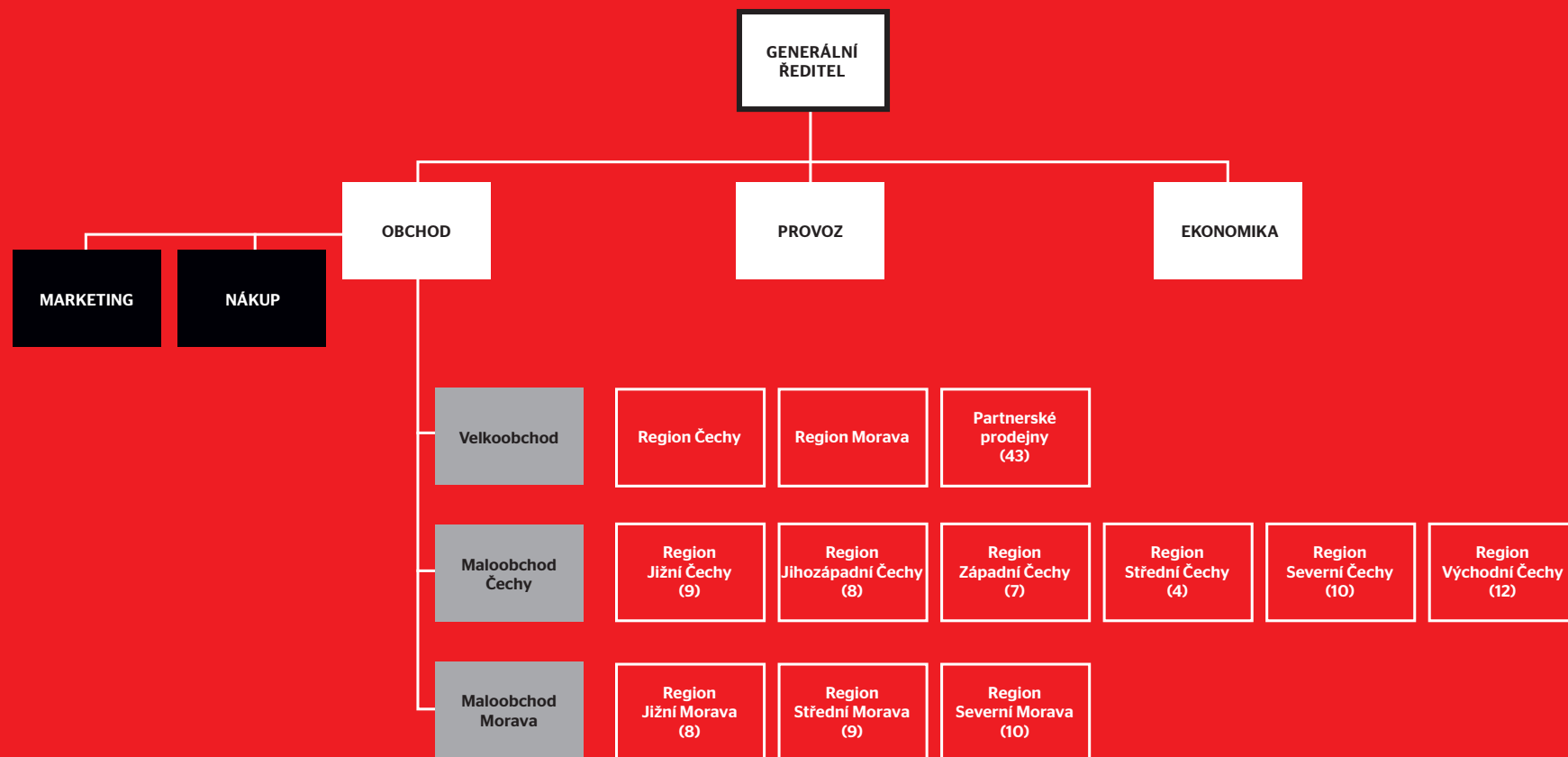
Tržby za prodej zboží (tis. Kč)



Počet zaměstnanců



Organizační struktura



Struktura společnosti, orgány a management

Management společnosti



Petr Vaněrka (45)
Generální ředitel

Narodil se v Příbrami. Studoval ekonomii a podnikání a absolvoval na Cambridge Business School v oboru management a leadership. Pracoval v bankovním sektoru v letech 1992 - 2004. V roce 2005 přešel do oboru prodeje stavebních hmot. Od roku 2010 působí jako generální ředitel společnosti PRO-DOMA, SE, kde se též věnuje problematice akvizic a fúzí. Je ženatý, má dvě děti, ve volném čase se věnuje rodině, v zálibách preferuje horskou cyklistiku a cestování. Má rád moderní umění a hudbu.



Daniel Křížek (44)
Obchodní ředitel

Narodil se v Aši a 30 let žil v západních Čechách. Změna kariéry jej přivedla do středních Čech, kde také zakotvil. Studoval stavebnictví, následně MBA u BIBS při Nottingham Trent University. Má bohaté zkušenosti ze soukromého podnikání v oboru prodeje stavebních materiálů a FMCG, 8 let v řízení product managementu významného distributora stavebních materiálů, od roku 2010 je obchodním ředitelem PRO-DOMA. Otec čtyř dětí, rád žije aktivním životem, miluje motocykly a rád cestuje.



Pavel Kostrhoun (51)
Finanční ředitel

Studoval VUT v Brně, Fakultu podnikatelskou, obor ekonomika a management. Během své profesní kariéry působil ve vedení několika společností na manažerských pozicích v oblasti financí a IT. V PRO-DOMA pracuje od roku 2003. Na starosti má finance a IT. Je ženatý a má dvě děti. Ve volném čase se věnuje sportu (plavání, lyžování, cyklistika).

Statutární orgány společnosti



Josef Mařínek (65)

Více než desetiletá praxe v oboru prodeje stavebních hmot ještě před revolucí jej dovedla k podnikání hned po roce 1989. Společnost PRO-DOMA založil v roce 1990 a do současnosti působí jako předseda představenstva a zároveň jediný akcionář společnosti. Jeho zálibami je rodina, horská turistika a budování firmy. Je vyznavačem dobrého jídla a pití.



Jan Mařínek (39)

Narodil se v Praze. Studoval v Anglii na Oxford Brookes University, obor business management a později absolvoval postgraduální studium na University DePaul v Chicagu. Od roku 2002 pracuje v PRO-DOMA v oblasti provozního managementu. Je ženatý a má dvě děti. Ve volném čase se nejraději věnuje své rodině a cestování.

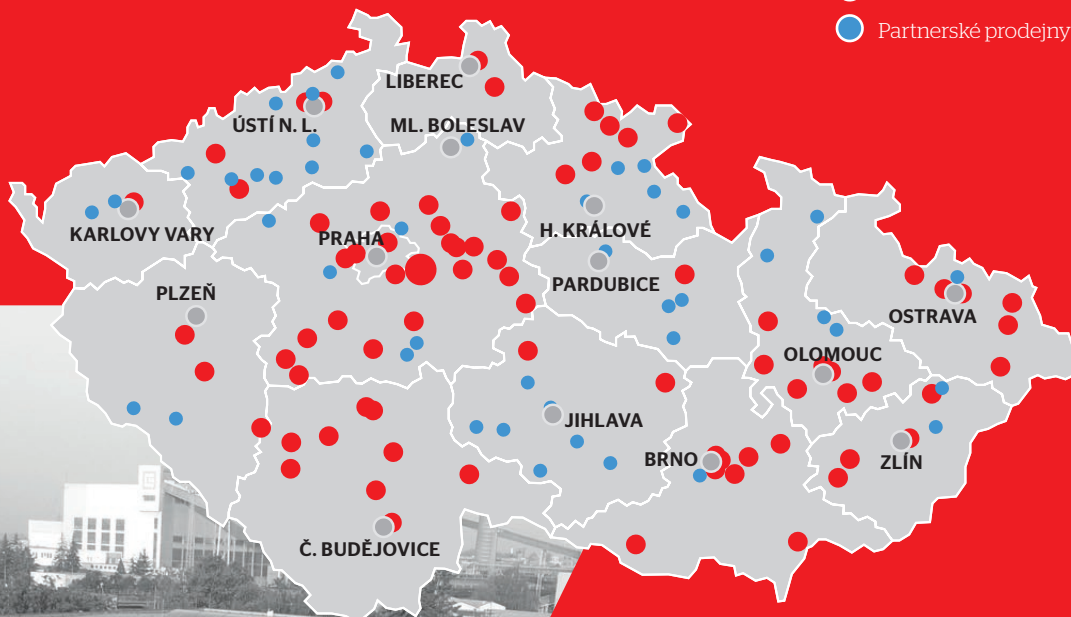


Josef Mařínek ml. (41)

Narodil se v Praze. Studoval střední zemědělskou školu, obor ekonomika zemědělství a výživy. Se stavebním materiálem přišel poprvé do styku v 16 letech jako brigádník v Jednotě Kolín. Ve společnosti PRO-DOMA pracuje od jejího založení. Je ženatý, má tři děti. Ve volném čase se věnuje rodině, zahradní architektuře. Má rád také starožitnosti - auto, moto, umění.

○ Vlastní prodejny
● Partnerské prodejny

Pokrytí



120
prodejen

z toho

77

vlastních

43

partnerských

Výhled na rok 2017

V roce 2017 plánujeme růst jak akvizičně, tedy nákupem dalších prodejen, tak organicky zvýšením výkonů stávající obchodní sítě, kterou nyní tvoří 77 prodejen. Velkou důležitost přikládáme dalšímu rozvoji našeho partnerského programu. Společně s námi tvoří partnerské stavebniny spolu v brandu PRO-DOMA distribuční síť čítající už 120 prodejen v celé ČR.

Také chceme vstoupit do velkých městských aglomerací, jako je například Praha a Plzeň, kde momentálně nemáme silné postavení. V Praze budujeme prodejnu v Dolních Počernicích, která je obrazem moderního a nově vyvinutého obchodního konceptu. Tato prodejna by měla být otevřena počátkem roku 2018. S týmem velmi schopných lidí, které ve společnosti máme, hodláme dosáhnout metu 150 prodejen do roku 2020.

Vzhledem k počtu prodejců není na trhu zásadní prostor pro nějaký masivní růst. Mníme, že na trhu stavebnin je cca 1000 prodejců. Klasicky podle „Parety“ lze říci, že 20 % z nich uskutečňuje 80 % obratu distribuce. Každý hráč směřuje své obchody ke své specifické klientele a mnozí si prodávají zboží vzájemně. Právě segmentace, vzájemný obchod a neviditelné sortimentní hranice, co ještě stavebniny jsou a co už nikoli, takřka znemožňují analyzovat skutečné spotřeby stavebních materiálů na trhu skrze tržby distributorů. Nicméně spotřeba v „našem“ segmentu je dlouhodobě bez větších turbulencí. V našem oboru se

momentálně silně koncentrují obraty směrem k velkým hráčům a s ohledem na předchozí uvedené si nemyslíme, že má smysl otevírat další prodejny, kde už hospodaří bez valného úspěchu někteří jiní prodejci. Věříme spíše v konsolidaci trhu, spočívající v další koncentraci tržeb k větším hráčům, a takový je i potvrzený trend posledních let. Pro zákazníky, a o ty tady jde především, to zpravidla znamená lepší servis, jistotu a sofistikovanější přístup k obchodu jako takovému. Zkušenosti z mnoha akvizic, které jsme uskutečnili, s tímto tématem máme, a proto to umíme posoudit. Plánujeme tedy nadále přebírat menší podniky, jejichž vitalita a konkurenceschopnost v dané lokaci odpovídají našim záměrům, a má je tedy smysl převzít a nadále rozvíjet. V tomto smyslu tedy na trhu místo pro rozšiřování poboček obchodní sítě PRO-DOMA nepochybně je.

V roce 2017 tak plánujeme rozsáhlé marketingové kampaně a chceme, aby byla více vidět i naše privátní značka. Tu nyní nabízejí i naši partneři, což ještě více spojí naši integritu.



Finanční část

Obsah finanční části

- 16** Zpráva managementu o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku
- 18** Základní údaje o společnosti
- 21** Vývoj tržeb; Vývoj vlastního kapitálu
- 22** Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni
- 23** Významné majetkové změny
- 24** Statutární orgán, management a organizační struktura
- 26** Budoucí vývoj společnosti
- 27** Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje; Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů; Oblast rozvoje lidských zdrojů
- 28** Platební kázeň
- 29** Vlastnictví cenných papírů; Cíle a metody řízení rizik společnosti
- 32** Organizační složka v zahraničí
- 33** Výrok auditora k účetní závěrce k 31. prosinci 2016; Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- 34** Zpráva auditora
- 36** Rozvaha v plném rozsahu
- 38** Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu
- 40** Příloha k účetní uzávěrce za rok 2016
- 46** Přehled o peněžních tocích (cash flow)
- 47** Přehled o změnách vlastního kapitálu

Zpráva managementu o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku

Plány tržeb a zisku na rok 2016 byly stanoveny vedením společnosti a to na základě prognózy v souvislosti s organickým růstem a akvizicemi nových prodejen stavebnin, zejména pak v roce 2016 se jednalo o prodejny se specializací na prodej střech, kterých bylo v tomto roce otevřeno celkem osm. Jejich původ pochází z akvizic významnějších distribucí střešního sortimentu z roku 2015.

Hlavním úkolem managementu bylo splnění cílů, kterými nebyly jen hospodářské výsledky, ale také úspěšná integrace prodejen z roku 2015 a nově získané prodejny v roce 2016, jmenovitě pak v Týnu nad Vltavou, Ostravě a Chlumci nad Cidlinou. Společnost dlouhodobě pracuje na akvizicích, které jsou významnou součástí růstové politiky, a integrační proces akvizic přesahuje svým významem období, ve kterém je akvizice realizována, jelikož integrační proces je považován za skončený splnutím s podnikovou kulturou. Za tímto účelem je vypracován plán akvizic a jejich integrace, včetně projektů fúzí, kdy rok 2016 byl stabilizační pro podzimní akvizice roku 2015. Jednalo se celkem o jedenáct prodejen, z nichž specializovaných na střešní sortiment bylo osm. Cílem bylo vytvořit základnu pro prodej střešní sortimentu a replikovat know-how do prostředí stávající obchodní sítě PRO-DOMA a do budoucna těžit ze synergií obou businessů. Což se podařilo a společnost dosáhla v této specializaci v roce 2016 obrátu přesahujícího 600 mil Kč.

Nadále se společnost zabývala dlouhodobými kvalitativními cíli v oblasti prevence a eliminace rizik spojených s pohledávkami a zásobami, kde je firma trvale úspěšná ve srovnání s konkurenčními podniky. V neposlední řadě probíhaly investice do majetku v podobě oprav stávajících prodejních areálů

a výstavbou nových. V této souvislosti se jedná o významné hodnoty, které firma obhospodařuje, a tak i spojená agenda je svým významem zásadní.

Plnění stanoveného plánu společnosti se v hodnoceném roce vyvíjelo nad rámec předchozích let. Společnost dosáhla tržeb za prodané zboží a poskytnuté služby ve výši 4.794.624.000 Kč. Vývoj tržeb v daném fiskálním období byl nad relací vývoje hospodářského cyklu na trhu distribuce stavebnin v roce 2016 a souběžně lze tento rok označit za stabilizovaný ve výčtu aktivních odběratelů, jejichž počet přesáhl 20.000 ks. Obchodní marže v tomto období klesla na hodnotu 14,59 % proti 14,97 % v roce 2015.

Tento pokles však není poklesem skutečným, pokud zohledníme vliv podílu distribučních kanálů a podílů prodeje ze skladu a tranzitních dodávek. Jistý parciální vliv má též nárůst objemu v distribuci střech, kde je standardem nižší cenová hladina, než v obecných stavebninách. Zásadních výsledků bylo dosaženo v oblasti logistiky zásob, kde opatření přijatá v roce 2015 se promítla do snížení hodnoty nadzásoby na 81 % roku 2015.

V oblasti investic zásadnější položky:

- výstavba moderní logistické haly k pronájmu v Mukařově - hodnota této investice přesáhla 32 mil. Kč a pronajata byla v průběhu roku 2017 (kolaudace leden 2017),
- výstavba a otevření nové prodejny v Hodoníně - hodnota investice přesáhla 57 mil. Kč (kolaudace srpen 2016),
- demolice a výstavba prodejny v Ústí nad Labem - hodnota investice přesáhla 27 mil. Kč (kolaudace prosinec 2016),
- započata byla výstavba nové prodejny v Dolních Počernicích - hodnota investice přesahuje 135 mil. Kč (kolaudace plánována na leden 2018),
- zakoupen pozemek k výstavbě prodejny stavebnin v Liberci - plánovaná celková investice přesahuje 90 mil. Kč.

Akvizice roku 2016

- Týn nad Vltavou - Betonpres, s.r.o.
- Ostrava - KAPSTOP - Slovenská, a.s.
- Chlumec nad Cidlinou - Jan Novák

Na konci roku 2016 byly smluvně kontrahovány nákupy dvou prodejen a to v Bruntále a Rýmařově. Tato akvizice nákupem nemovitostí a podílem ve společnosti Stavebniny ESO, s.r.o. byla dokončena v únoru 2017.

Hospodářský výsledek dosáhl hodnoty před zdaněním 20.621 tis. Kč oproti roku 2015, kdy byl 15.518 tis. Kč. Hodnocením výkonnosti podniku kritériem platební schopnosti ukazatelem EBITDA, došlo k nárůstu na 206.598 tis. Kč v roce 2016, oproti 171.271 tis. Kč v roce 2015. Z hlediska schopnosti tvořit zisk došlo tedy k nárůstu na 121 %.

Bilanční suma společnosti se zvýšila meziročně z 2.514.153 tis. Kč na konečných 2.612.762 tis. Kč. Z titulu transformace společnosti podle zákona o přeměnách společností a družstev, došlo k rozdělení sloučením zároveň k několika okolnostem, jejichž výsledkem je pokles vlastního kapitálu z 317.510 tis. Kč v roce 2016 na hodnotu 309.753 tis. Kč.

Na celkovou likviditu má od roku 2014 vliv složitý proces přeměny transformací do jiné právní formy (evropská společnost), který pokračoval i v roce 2015 prodejem dluhopisů a ukončen byl počátkem roku 2016. Tím byla situace

týkající se zdrojů k zajištění cash flow definitivně stabilizována. Celá hodnota dluhopisů v hodnotě 1.000.000.000 Kč slouží zdrojově k obsluze cash flow a je považována za vlastní kapitál. Emise dluhopisů je zachycena na rozvaze a její cílová hodnota 1 mld. Kč byla dosažena v únoru 2016.

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2016 celkem 727 zaměstnanců, z toho 6 řídících pracovníků. Všichni zaměstnanci jsou zařazeni do různých benefičních programů a také jsou zaříděni do tříletého cyklu školení měkkých i tvrdých dovedností.

Delikventní pohledávky byly řešeny po účetní stránce tvorbou opravných položek a tyto pohledávky jsou průběžně právně vymáhány. Jako prevence vzniku problematických pohledávek je uplatněno rozsáhlé pojištění (v roce 2016 u pojišťovny EULER HERMES) a to jak ve jmenovitém, tak nejmenovitém pojištění. Prevenci rizika vzniku ztráty zajišťuje kvalifikovaný scoring, který je nasazen na celé portfolio odběratelů. Výsledkem úspěšné kreditní politiky je skutečnost, že společnost vytvořila vzhledem k obratu 13.523 tis. Kč opravných položek k nedobytným pohledávkám. Toto číslo je významně ovlivněno akvizicemi, které hodnotu problematických pohledávek navýšily. Reálné škody v prostředí PRO-DOMA dosáhly hodnoty nižší než 5.248 tis. Kč. Hospodaření po stránce zajištěných peněžních toků bylo po celý rok vyrovnané. Podnik své závazky platí vždy ve lhůtě splatnosti, čímž se v daném oboru v pozitivním slova smyslu odlišuje.



Základní údaje o společnosti

Společnost PRO-DOMA, spol. s r.o. byla založena v roce 1990 a k 1.1. 2014 se sloučila s nástupnickou společností PRO-DOMA Bond, SE, která byla založena v roce 2012. V počátku roku 2015 došlo ke změně názvu na PRO-DOMA, SE a tedy k dokončení plánované transformace. Společnost se i nadále věnuje výlučně prodeji stavebních materiálů a v roce 2016 výrazně posílila ve specializaci o distribuci střechařského sortimentu. Během své 27leté historie firma nabývala velikosti a v posledních letech se firma PRO-DOMA nominovala mezi hlavní hráče trhu a stala se nejširší prodejní sítí stavebnin se 77 prodejny vlastními a 43 partnerskými. Celkem je tedy síť prodejen PRO-DOMA na území ČR na konci roku 2016 zastoupena 120 prodejny.

Základní identifikace:

Obchodní firma:	PRO-DOMA, SE
Sídlo:	Budčická 1479, 190 16 Praha 9
Předmět podnikání:	■ Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ■ Provádění staveb, jejich změn a odstraňování ■ Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí ■ Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Identifikační číslo:	24235920
Adresa:	Budčická 1479, 190 16 Praha 9
Datum vzniku:	24. října 2012
Právní forma:	Evropská společnost

Předseda představenstva společnosti:

Josef Mařinec

Člen představenstva:

Josef Mařinec ml.

Člen představenstva:

Jan Mařinec

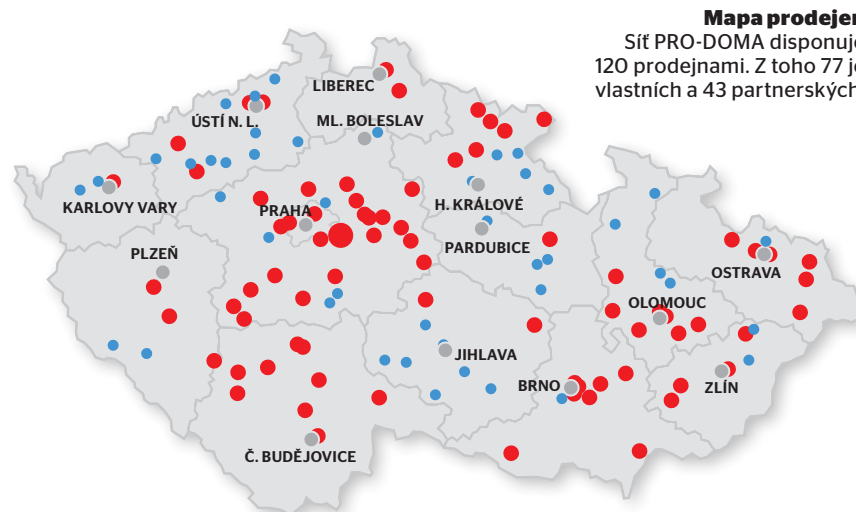
Člen dozorčí rady:

Petr Vaněrka, MBA

Základní kapitál:

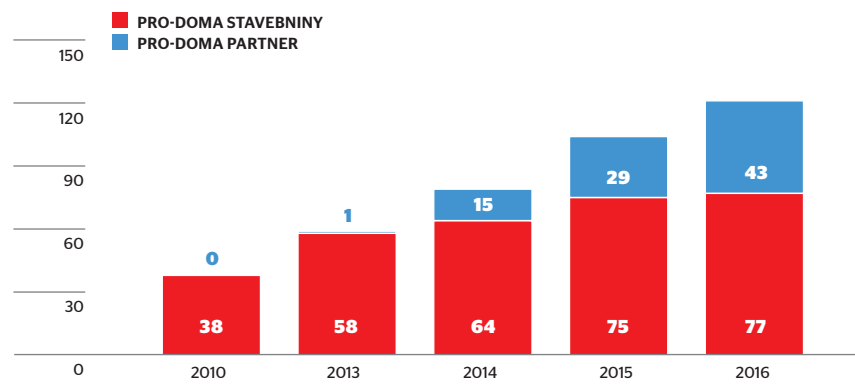
270.000.000 Kč

Obchodní síť v roce 2016



Vývoj počtu vlastních prodejen v letech

Počet prodejen



Úspěšné akvizice v roce 2016

V roce 2015 došlo k nákupu společností ETYMOS, s.r.o. (PRO-DOMA KH, s.r.o.), STEJSTAV s.r.o. (PRO-DOMA Střechy, s.r.o.), PROFIDACH, s.r.o. (PRO-DOMA PROFIDACH, s.r.o.) a BEK, s.r.o. (PRO-DOMA BEK, s.r.o.). Obchodně byly integrovány na přelomu roku 2015 a 2016 a sloučení fúzí výše uvedených společností, vyjma společnosti PRO-DOMA BEK, s.r.o., proběhlo v roce 2016 společně se společností PRO-DOMA UH, s.r.o., jejíž fúze byla v roce 2015 posunuta z administrativních důvodů. PRO-DOMA BEK, s.r.o. bude zahrnuta do splnutí fúzí v roce 2019. K 1. 1. 2017 byl zrealizován projekt rozdělení odštěpením sloučením, kde zúčastněnými společnostmi na rozdělení byly rozdělována společnost BETONPRES Týn nad Vltavou s.r.o. (IČ 606 46 551) a nástupnická společnost PRO-DOMA, SE. Projekty sloučení i odštěpení jsou uloženy v listinách OR.

Všechna sloučení i odštěpení jsou realizována podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů k 1. lednu 2016.

Společnost se v roce 2016 stala vlastníkem rozhodujících podílů ve společnostech PRO-DOMA KAPSTOP, a.s. (IČ: 27825116) a počátkem roku 2017 v PRO-DOMA ESO, s.r.o. (IČ: 26824027).

Za akvizici lze považovat i získání prodejny v Chlumci nad Cidlinou nákupem aktiv od podnikatele Pavla Nováka - Stavebniny PRIMA, (IČ: 43742149).

V roce 2016 došlo k otevření tří vlastních prodejen a to v Týně nad Vltavou, Ostravě a Chlumci nad Cidlinou. Dále ke kontrahování partnerských prodejen ve městech: Pacov, Kosmonosy, Jeseník, Vsetín - Rokytnice, Votice, Sedlec - Prčice, Troubsko, Krupá u Rakovníka, Břeclav, Uhlířské Janovice, Zruč nad Sázavou, Dolní Rychnov, Karlovy Vary - Rybáře, Jaroměř, Valašské Meziříčí.

FÚZE souhrnné

Fúze 2016

Společnosti zanikající:

- PRO-DOMA UH, s.r.o., IČ 26915804 (VANTO - KUNOVICE)
- PRO-DOMA KH, s.r.o., IČ 25382772, (ETOMYS - KARVINÁ A HAVÍŘOV)
- PRO-DOMA Střechy, s.r.o., IČ 28129580, (STEJSTAV - MILEVSKO)
- PRO-DOMA PROFIDACH s.r.o., IČ 26941597 (PROFIDACH - ZLÍN, BRNO, OPAVA)
- + vyčlenění části obchodního jmění korporace BETONPRES Týn nad Vltavou, s.r.o. a sloučení s PRO-DOMA, SE.

Společnost nástupnická:

- PRO-DOMA, SE, 242 35 920,
- Rozhodným dnem fúze je datum 1. 1. 2016
- Den výmazu = den zápisu je datum 31. 12. 2016

Vize a strategické cíle společnosti

Společnost směřuje k naplnění vize prostřednictvím akvizic prodejen do vlastní obchodní sítě a podporuje další prodejce v partnerském programu...

Vize:

„Vybudovat nejširší síť vlastních a partnerských prodejen pod značkou PRO-DOMA“

Prodejny jsou umístěny na většině území České republiky a naplňují strategické cíle společnosti.

„Do konce roku 2020 být každému zákazníkovi v ČR blíže než 40 km, a to prostřednictvím naší či partnerské redistribuční sítě“

A také...

„180 vlastních a partnerských prodejen do konce roku 2020“

Každá prodejna po jejím převzetí a otevření je podrobena rebrandingu a jsou aplikovány merchandisingové standardy PRO-DOMA. Standardizace prodejního prostředí, jednotnost a efektivita procesů a odborně řízenou cenotvorbou tvoří základ ziskovosti jednotlivých prodejen. Společně s efektem úspory z rozsahu pak generuje zisk na úrovni celého podniku a napomáhá k další konjunktuře a prosperitě.



Vývoj tržeb

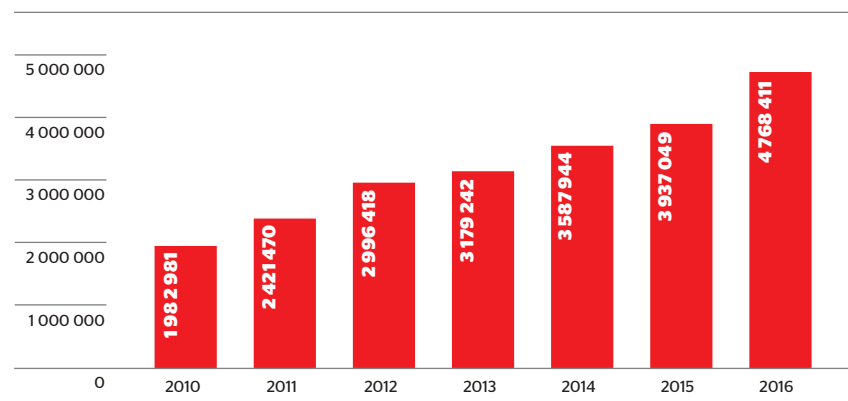
Společnost v roce 2016 dosáhla tržby celkem 4,794.624 tis. Kč a to je nejvíce od založení podniku. Z toho z prodeje zboží tržby celkem 4,768.411 tis. Kč a to s marží 14,59 %.

Vývoj vlastního kapitálu

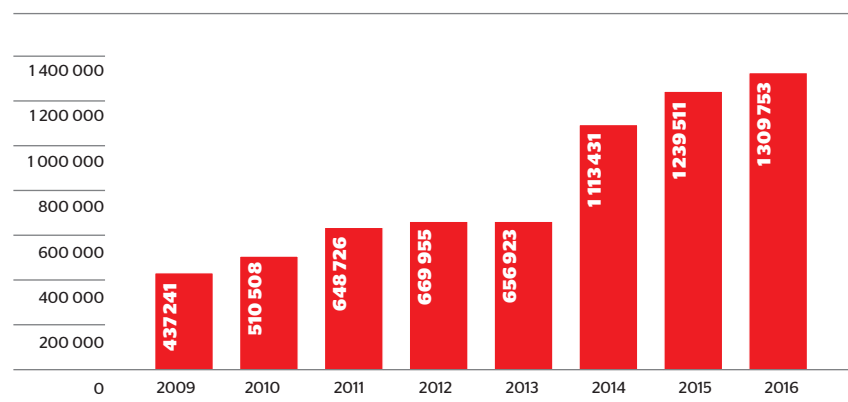
Vlastní kapitál je tvořen výlučně hospodářskými výsledky a peněžitými úpisy. Velikost vlastního kapitálu je managementem vnímána jako klíčová hodnota likvidity celého podniku. V roce 2014, respektive zápisem k 31. 12. 2014 s účinností k 1. 1. 2014 došlo k transformaci společnosti sloučením PRO-DOMA, spol. s r.o. a akvizic se společností PRO-DOMA Bond, SE, která se stala nástupnickou organizací. Následně k datu 2. 1. 2015 byla společnost přejmenována na PRO-DOMA, SE.

Sloučením došlo ke dvěma zásadním souvislostem s dopadem na velikost vlastního kapitálu. A to vlivem oceňovacího rozdílu vzniklého z ocenění při přeměně společností v celkové výši 368.871 tis. Kč - zahajovací rozvaha k 1. 1. 2014 a po účetním odpisu v roce 2014 pak konečných 229.431 tis. Kč - velikost VK k 31. 12. 2014. Ke konci roku 2015 měla společnost VK ve výši 317.511 tis. Kč. Díky navýšení oceňovacích rozdílů v rámci fúze v r. 2016 a tím zvýšení účetních odpisů vykázala společnost VK ke konci roku 2016 ve výši 309.753 tis. Kč. Dále pak aktivací dluhopisů v celkové hodnotě 1 mld. Kč k ultimu roku 2016. V roce 2016 bylo prodáno celkem 78.000 tis. Kč. Pokud přepočítáme hodnotu dluhopisů, jako strukturu zdrojů, které je možné považovat za vlastní, pak dosahuje přepočtený vlastní kapitál k ultimu roku 2016 hodnoty 1,309.753 tis. Kč.

Tržby za prodej zboží (tis. Kč)



Vlastní kapitál + dluhopisy (tis. Kč)



Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Plánované fúze 2017

Společnosti zanikající:

- PRO-DOMA KAPSTOP, a.s., IČ 27825116 (Ostrava)
- PRO-DOMA ESO, s.r.o., IČ: 26824027 (Bruntál, Rýmařov)
- Část podniku ŠVANDA PRIMA, s.r.o. a to na základě projektu rozdělení odštěpením sloučením vyčleněné části obchodního jmění korporace ŠVANDA PRIMA, s.r.o., IČ: 25937766 (Litomyšl, Polička, Újezd)

Společnost nástupnická:

- PRO-DOMA, SE, 242 35 920,
- Rozhodným dnem fúze je datum 1. 1. 2017
- Den výmazu = den zápisu je datum 31. 12. 2017

Plánované fúze 2018

- PRO-DOMA BEK, s.r.o., IČ: 62959387

Identifikace subjektů fúze

V důsledku realizace fúze v r. 2017 dojde k zániku společností:

- PRO-DOMA KAPSTOP, a.s. (IČ: 27825116) - se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, zapsaná v OR 14. 12. 2007, vedená u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21828

- PRO-DOMA ESO, s.r.o. (IČ: 26824027) - se sídlem Zahradní 1942/32a, 792 01 Bruntál, vedená u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 27720

Procesem rozdělení odštěpením sloučením dojde k fúzi vyčleněné části obchodního jmění = majetkové podstaty (areálů stavebnin ŠVANDA PRIMA, s.r.o. v Litomyšli, Poličce a Újezdu):

- ŠVANDA PRIMA, s.r.o. (IČ: 25937766) - se sídlem P. Jilemnického 568, Dolní Předměstí, 572 01 Polička, vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 15976

Právním nástupcem výše uvedených společností bude PRO-DOMA, SE, se sídlem Praha 9 - Újezd n. L., Budčická 1479, PSČ 190 16, IČ 24235920, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 841, právní forma: Evropská společnost

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení výroční zprávy nedošlo k významným událostem, které by nebyly popsány v příloze tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2016.

Poznámka:

PRO-DOMA BEK, s.r.o. (dříve BEK s.r.o.) se sídlem Chrástany 19, PSČ 282 01, IČ 62959387 zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod číslem C 43007, právní forma: společnost s ručením omezeným, bude integrována fúzí v roce 2018 s účinností k 1. 1. 2018.

Významné majetkové změny

Za významnou majetkovou změnu lze považovat nabytí podílů ve společnostech PRO-DOMA KAPSTOP, a.s. (IČ: 27825116) a PRO-DOMA ESO, s.r.o. (IČ: 26824027).

Pohyby v majetku:

Nemovitosti odepisované

Hlavní přírůstky majetku souvisí s nákupem a zhodnocením majetku zejména u středisek:

- Hodonín (33.265 tis. Kč),
- Liberec Rochlice (2.704 tis. Kč),
- Dvůr Králové (1.691 tis. Kč),
- Karlovy Vary (802 tis. Kč)

Movitý majetek odepisovaný

Hlavní přírůstky majetku souvisí s obnovou strojového a vozového parku.

Pozemky

Přírůstek majetku souvisí hlavně s nákupem pozemků ve středisku Liberec Rochlice (21.366 tis. Kč).

Nedokončený DHM

Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně:

- nedokončenou stavbou v areálu Mukařov hala (25 986 tis. Kč),
- Chlumeck nad C. (14 050 tis. Kč),
- Ústí n. L. (13 041 tis. Kč)
- Bruntál (4 900 tis. Kč),
- Počernice (2 834).

Nedokončený nehmotný investiční majetek

Nárůst nehmotného investičního majetku je tvořen převážně pořízeným SW na zasílání PDF faktur (242 tis. Kč) a zálohovacím systémem COMMVAULT (592 tis. Kč).

Další významné majetkové změny do roku 2017

V roce 2017 je plánováno navýšení základního kapitálu z 270 mil. Kč na 360 mil. Kč = o 90 mil. vkladem akcionáře.



Statutární orgán, management a organizační struktura

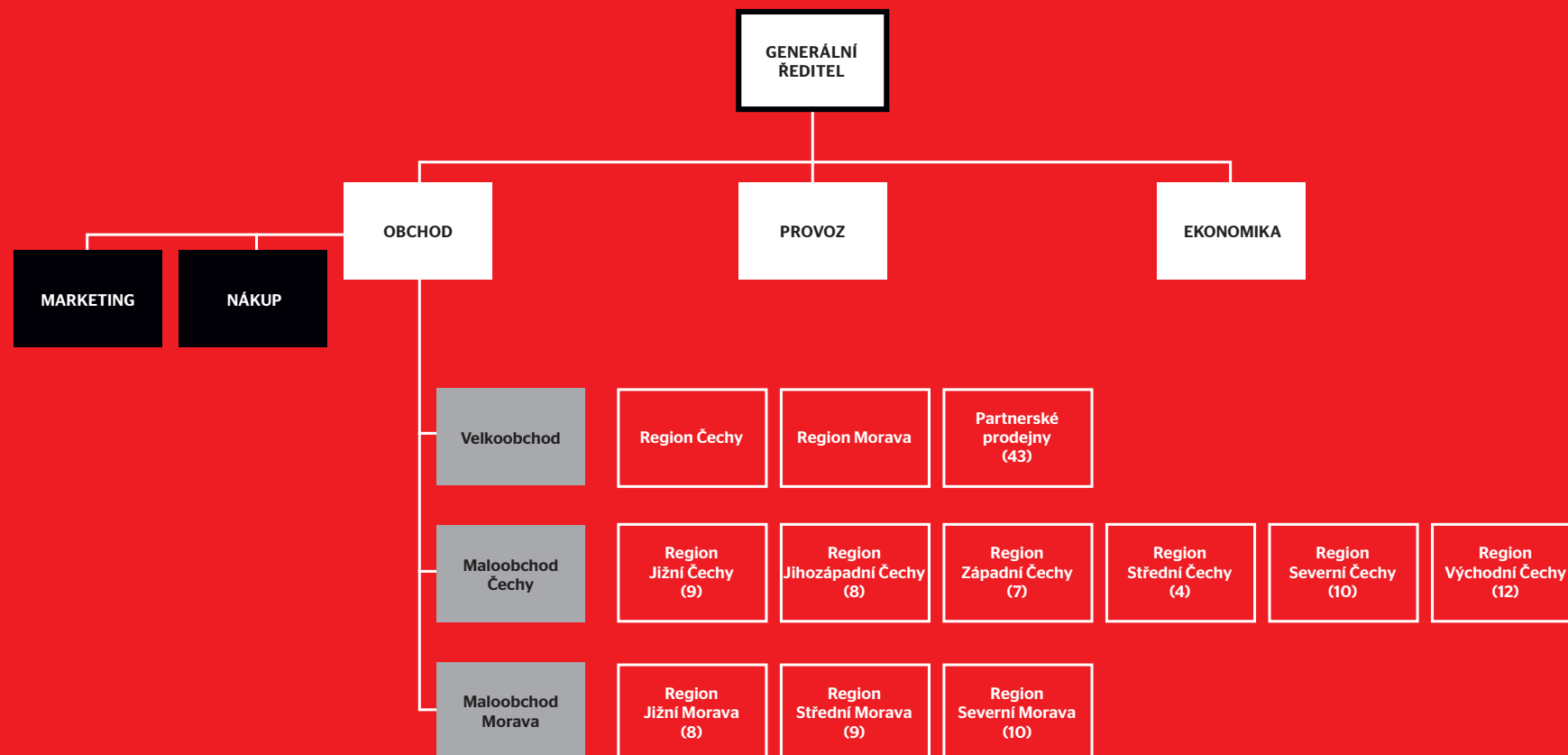
Statutární orgán:

Statutární orgán		vznik členství
Předseda představenstva	Josef Mařinec	28. 2. 2014
Člen představenstva	Jan Mařinec	23. 2. 2015
Člen představenstva	Josef Mařinec, ml.	23. 2. 2015

Management:

Statutární orgán		vznik členství
Generální ředitel	Petr Vaněrka, MBA	od 2009
Obchodní ředitel	Daniel Křížek, MBA	od 2010
Ekonomický ředitel	Ing. Pavel Kostrhoun	od 2003
Provozní ředitel	Jan Mařinec	od 2002

Organizační struktura



Budoucí vývoj společnosti

V roce 2017 má společnost v plánu tradičně růst jak akvizičně, tedy nákupem dalších prodejen, tak organicky zvýšením výkonů stávající obchodní sítě čítající 78 prodejen. Jasně jsou definované investice do revitalizace vlastních prodejen i výstavby nových. Zásadnější očekávání spočívá v síti partnerských stavebnin, jimž bude dáována výrazná podpora.

Pro rok 2017 v době vypracování výroční zprávy byly odsouhlaseny vedením společnosti cíle pro rok 2017 a další roky:

- držet se stávající strategie a vize,
- vstoupit do velkých městských aglomerací s vysokou koncentrací obyvatelstva,
- rozvíjet institut partnerství s prosazením brandu PRO-DOMA,
- pokračování výstavby a revitalizace vlastní obchodní sítě,
- angažovat se v akvizicích s cílem penetrovat trh v souladu s vizí
- nepolevovat v agendě cenotvorby, kreditní politiky, obchodní koncepce, vybrušovat know-how v oblastech logistiky zásob a dopravy,
- dokončit stabilizování specializovaných prodejen se sortimentem střež ziskových v roce 2015.

Partnerské stavebniny společně s PRO-DOMA, SE tvoří distribuční síť čítající 120 prodejen v celé ČR. Z toho 77 vlastních a 43 partnerských k ultimu roku 2016. Cílem akvizic v roce 2017 se stávají městské aglomerace s vysokou koncentrací obyvatelstva, jako jsou Ostrava, Praha, Plzeň. V roce 2017 je naplánováno navýšení obrátu o cca 1 mld. Kč a to kombinací akvizic a zvýšením vlastního výkonu. Rok by měl končit na 5,7 mld. Kč celkového obrátu (bez partnerské sítě). V období roku 2017 bude společnost PRO-DOMA, SE realizovat fúze popsané výše a věnovat se příležitostem v oblasti akvizic vhodných subjektů. Také se bude věnovat precizaci obchodních i provozních procesů, aby dokázala čelit změnám na trhu distribuce stavebních hmot. Jedná se především o nové přístupy k cenotvorbě a tyto promítat směrem k zákazníkovi v oblasti tvorby individuálních cen. Rozvoj specializací vyhledáváním nového sortimentu bude

kopírovat aktuální trendy ve stavebnictví. Vše bude pokračovat v souladu se strategií, kterou prosazuje PRO-DOMA, SE ve všech svých aktivitách.

Společnost v roce 2015 nastartovala projekt reimplementace informačního systému na vyšší verzi Microsoft Solution Navision a to z verze 2009 na verzi 2016. To v souladu s plánovaným záměrem z roku 2015, kde byly započaty práce na obměně staré verze za novou. Tento projekt byl završen konverzí systému k 31. 12. 2016.

V nové implementaci jsou cíelovány klíčové oblasti procesů a práv. Jedná se zejména o cenotvorbu, dopravu, oběh účetních dokladů, controlling a hospodaření se zásobami. V duchu těchto inovací plánuje společnost trvale realizovat investice do informačních modulů, software a hardware.



Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v roce 2016 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Vzhledem ke skutečnosti, že firma PRO-DOMA, SE je obchodní organizací, není nutné se zabývat otázkami výzkumu. Za podstatnější v oblasti vývoje můžeme považovat projekt cenotvorby, která prochází dlouhodobě změnami a sjednocováním pravidel. Za zásadně inovační lze považovat též dlouhodobý

projekt řešící optimalizaci skladových zásob, který byl v roce 2015 zakoupen a implementován. Cílem implementace je zvýšit dostupnost zboží, eliminovat výpadky v dostupnosti, zacílit na širší sortimentu s přímým dopadem na výkony společnosti. Vyžadovaným efektem je též eliminace vzniku nelikvidních zásob.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů

S ohledem na předmět podnikání nemá společnost žádné zvláštní aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů. Tzn. jakékoli jiné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů než ty, které vyplývají z plnění povinností daných zákonem a ostatními platnými předpisy, společnost nemá. Lze tedy říci, že společnost v roce 2016 plnila veškeré předepsané normy týkající se ochrany životního prostředí.

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

Oblast rozvoje lidských zdrojů

V roce 2016 společnost nerealizovala žádný rozsáhlejší projekt v oblasti rozvoje lidských zdrojů, nicméně i tak byla realizována školení za 1.560 tis. Kč, za účelem

rozvoje dovedností u zaměstnanců na pozicích prodejců a obchodních zástupců.

Platební kázeň

Pohledávky:

Pohledávky z obchodního styku po splatnosti	Částka v tis. Kč
Pohledávky po splatnosti	235.757
- z toho do 90 dní po splatnosti	143.715
- z toho 90 - 360 dní po splatnosti	7.929
- z toho nad 360 dní po splatnosti	84.113

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 81.936 tis. Kč.

Do celkové hodnoty pohledávek nad 365 dní zásadním způsobem promlouvá vliv akvizic, kde jsou rizikové pohledávky řešeny při nákupu podílů a propadají do škod za úhradu ceny podílů. Proto nemá společnost PRO-DOMA v souvislosti



s těmito pohledávkami negativní cash-flow a nelze tuto hodnotu považovat za relevantní vztahem k následkům kreditní politiky PRO-DOMA, SE.

V roce 2016 byl proveden odpis pohledávek, na které byly v předchozích letech vytvořeny opravné položky ve výši 12.061 tis. Kč.

Závazky:

Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 177 tis. Kč (soudní spory). Závazky ve vztahu se státními institucemi po lhůtě splatnosti nejsou.

Závazky z úvěrů jsou kryty dle obchodních podmínek jednotlivých bank (zástava nemovitostí, pohledávek, zásob,.....). Konkrétní podmínky jištění jsou obsaženy v úvěrových smlouvách.

Závazky (nepeněžní i peněžní), které nejsou vedeny v účetnictví a na které nebyla vytvořena v účetnictví rezerva, se ve společnosti nevyskytují. Společnost eviduje závazek k podnikům ve skupině vůči společnosti PRO-DOMA BEK s.r.o. ve výši 46.183 tis. Kč. Závazek je úročen.

Jiné závazky ve výši 13.700 tis. Kč představují většinou závazek z titulu pořízení akvizic a závazek ve výši 800 tis. Kč z titulu vydaných poukázek. U závazků z titulu pořízení akvizic se jedná o závazek do splatnosti z nákupu PD Přerov ve výši 7.848 a PRO-DOMA ESO 4.987 tis. Kč (proti tomuto závazku společnost eviduje pohledávku z titulu deponování této částky v notářské úschově).

Obrátky zásob, pohledávek a závazků v letech

Obrátkovost	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Doba obrátu zásob	31	35	35	40	41
Doba splatnosti pohledávek	66	74	61	58	54
Doba splatnosti závazků	2	4	1	5	7

Vlastnictví cenných papírů

Společnost vlastní podíly ve společnostech:

- PRO-DOMA KAPSTOP, a.s. = 100 % podílu
- PRO-DOMA ESO, s.r.o. = 100 % podílu

Akcie společnosti EURO-Matériaux S.A, byly v roce 2016 odprodány.

Cíle a metody řízení rizik společnosti

Společnost rozděluje rizika do tří základních skupin:

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

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

Oběžná aktiva

Pohledávky

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

Tato prověrka je zajišťována v důsledku podnětů, jako jsou:

- změna kreditních limitů
- platební podmínky
- expirace kreditu
- změna platební kázně
- zalistování nového zákazníka

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

Souběžně PRO-DOMA zajišťuje ve spolupráci s pojišťovnou Euler Hermes Europe, SA, pojištění pohledávek. To se děje jak v prostoru nejmenovitěho limitu tak i jmenovitěho. Na pohledávky, které jsou v prodlení více než 180 dní po lhůtě splatnosti, jsou vytvářeny opravné položky a v roce 2016 dosáhly celkové hodnoty 81.936 tis. Kč.

Zásoby a obalové hospodářství

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

Zásoby

Vzhledem ke skutečnosti, že firma považuje problematiku zásob za stejně rizikovou, jako je oblast pohledávek, vypracovala metodiku a instalovala modul pro logistiku zásob „planning wizzard“.

Nasazení modulu „planning wizzard“ bylo v roce 2015 zásadní pro další vývoj v oblasti prevence vzniku nelikvidních zásob. KPI stanovené v průběhu implementace jsou dosahovány a to v první fázi (do konce roku 2015) zásadním posunem „servis levelu“, tedy dostupnosti zboží a souběžné eliminace vzniku nelikvidních zásob. Měření změny dostupnosti zboží a vzniku nadlimitních zásob je již aplikováno a v roce 2016 došlo k zásadním posunům v oblasti optimalizace skladových zásob.

V důsledku implementace řešení došlo k poklesu obrátky nadlimitní zásoby na 12 dní, což je 81 % hodnoty předchozího období.

Obalové hospodářství - palety

PRO-DOMA eviduje k 31. 12. 2016 hodnotu 9,1 % podílu palet na celkové skladové zásobě. To představuje oproti roku 2015 nárůst o 0,2 % (v 2014 9,5 %) To jsou palety ležící pod zbožím a vrácené od zákazníků na skladech společnosti a čekají na naplnění kvót pro odvoz k dodavateli.

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

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

Stálá aktiva

Na straně stálých aktiv firma vlastní nemovitosti a movité věci, kde jsou vždy uplatňovány odpisy v souladu se zákonem o účetnictví, daňové pak podle zákona o dani z příjmu. V roce 2014 bylo provedeno ocenění majetku a prokázaná vyšší hodnota než zůstatková účetní hodnota byla promítnuta do oceňovacího rozdílu ve výši 364.649 tis. Kč. Společnost v rámci fúze převzala oceňovací rozdíl ze společnosti PENITRAM s.r.o. ve výši 4.524 tis. Kč a vznikl oceňovací rozdíl při fúzi společnosti STAMONTA s.r.o. ve výši 10.211 tis. Kč. V rámci uskutečněné fúze v r. 2016 se oceňovací rozdíl navýšil o 128.448 tis. Kč. Naprostá většina nemovitého majetku souvisí s hlavní činností, tzn. prodeje a distribuce stavebních hmot.

Movité majetek je evidován v ceně 49.779 tis. Kč bez DPH a je také odepisován. Jedná se zejména o osobní a nákladní automobily a také skladovací technologie.

Rizika - spojená s ekonomickým vývojem

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

- mzdové náklady,
- náklady na energie a služby.

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

Oblast motivace je řízena motivačními systémy na úrovni každého zaměstnance a systém funguje na bázi malusů a bonusů prostřednictvím

negativní a pozitivní motivace. Náklady na energie a služby zahrnují zejména položky, jako jsou náklady na elektrickou energii, vytápění, PHM, nájem a služby (například datové linky a telefonní připojení). Veškeré služby jsou 1x ročně prověřovány a dodavatelé sjednocováni podle úspěchů v nabídkách.

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

Rizika vnější- trhu

Trh stavebnictví a stavební distribuce v roce 2016 nezaznamenal z pohledu korporace PRO-DOMA, SE, konjunkturu a to zejména v segmentu revitalizace bytového fondu a výstavby rodinného typu. Firmy působící na tomto trhu nevykazují vizibilní ekonomické zlepšení. Společnost PRO-DOMA předpokládá v souvislosti se stavem trhu další tlak na zajištění konkurenceschopnosti a prosperity. Vysoká schopnost čelit výkyvům vnějších vlivů je dána ekonomickou stabilitou samotného podniku PRO-DOMA.

Cenová, úvěrová a likvidní rizika související s tokem hotovosti

Cenová rizika

Společnost se zaměřuje na respektování cenových indikátorů, ale věnuje maximální péči cenotvorbě. Jelikož rentabilita tržeb osciluje v oboru na úrovni 4 % (EBITDA/Tržba), je marže a její udržitelnost za klíčový parametr s dopadem na tvorbu hospodářského výsledku.

Společnost nasadila opatření, jejichž cílem bylo přepracovat základní struktury při tvorbě cen, použitím nových postupů a propojením s informačním systémem. V roce 2016 pozorovatelně systémovost cenotvorby a diferencované přístupy v jednotlivých segmentech distribuce zajistila krycí příspěvek pro tvorbu HV.

V důsledku nasazení základních pravidel v oblasti cenotvorby a důslednosti v prosazování koncepce se podařilo udržet a navýšit marže v jednotlivých segmentech = distribučních kanálech a lokacích. Agregované došlo k poklesu marží o 0,38 %, ale to je dáno vyšším podílem obrátu v distribučním kanálu velkoobchodu.

	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Marže	14,65 %	14,76 %	14,43 %	14,97 %	14,59 %

Nicméně tento jev nepopisuje struktury mezi segmenty a tedy ani distribuční náklady. Důkazem zvýšené efektivity prodeje je pak navýšená EBITDA, která v roce 2015 narostla na 206.598 tis. Kč (v roce 2015 171.271 tis. Kč).

ukazatele platební schopnosti a pohyb VK (v tis. Kč)	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
EBITDA	113.938	101.935	148.139	171.271	206.598
Vlastní kapitál	669.955	656.923	229.431	317.511	309.753

Úvěrová rizika

Společnost čerpá úvěry (2016) na zajištění provozních potřeb a také zdroje na investiční projekty. V květnu roku 2016 byl čerpán úvěr ve výši 60.000 tis. Kč, v září-proinci 2016 investiční úvěr ve výši 100.000 tis. Kč na refinancování investic.

Krátkodobé úvěry slouží k zajištění peněžních toků a jsou čerpány sezonně do výše smluvních rámců, které jsou smluvně ošetřeny vždy s ohledem na nadcházející sezonu podle předpokládané potřeby. Do roku 2017 společnost vstoupila se smluvními rámci ve výších:

- GE Money Bank, a.s. (nyní MONETA) ve výši 280.000 tis. Kč,
- UNICREDIT Bank, a.s. ve výši 300.000 tis. Kč,
- ČSOB, a.s. ve výši 300.000 tis. Kč.

Bankovní úvěry (v tis. Kč)	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Bankovní úvěry a výpomoci	535.766	749.767	730.348	1.036.344	1.046.775
Bankovní úvěry dlouhodobé	111.606	133.081	121.549	205.341	262.231
Krátkodobé bankovní úvěry	424.160	616.686	608.799	831.003	784.544

Souběžně lze konstatovat, že byl nastolen příznivý trend v oblasti ceny zajištěných zdrojů, neboť úrokové sazby trvale klesají a v roce 2016 vlivem poklesu sazeb „PRIBOR“, na něž jsou úvěrové linky vázány, dále klesaly.

Ukazatele zadluženosti

Zadluženost	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Bankovní úvěry / Vlastní kapitál	0,80	1,14	3,18	3,26	3,38
Cizí zdroje / Vlastní kapitál	0,93	1,39	7,52	6,84	7,41
Bankovní úvěry / Aktiva celkem	0,41	0,47	0,37	0,41	0,40
Vlastní kapitál / Aktiva celkem	0,51	0,41	0,12	0,13	0,12

Likvidní rizika

PRO-DOMA má trvale výborné kondice v oblasti jak běžné, tak okamžité likvidity a velice příznivá je pak hodnota pracovního kapitálu, která v roce 2016 narostla na hodnotu 302.991 tis. Kč.

Likvidita	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Běžná likvidita	1,65	1,31	1,44	1,28	1,30
Okamžitá likvidita	1,13	0,89	0,90	0,63	0,78
Pracovní kapitál (v tis. Kč)	329.838	235.507	309.970	287.721	302.991

Pokrytí dluhů

Pokrytí dluhů je dáno podílem platební schopnosti a platební povinnosti. Jak je vidět z příloženého přehledu, tak společnost končila rok 2016 na úrovni 5,07 násobku velikosti úvěrů na platební schopnost. Hodnoty schopnosti splácet dluhy jsou velmi příznivé z pohledu schopnosti pokrytí externích dluhů. Výjimku tvoří celkové cizí zdroje, které jsou však ovlivněny velikostí dluhopisů k ultimu roku 2016 ve výši 1 mld. Kč. Vzhledem k souvislostem se však jedná o zdroje, jejichž povaha je považována za „pseudoequity“ a na zadluženost tedy má vliv pouze analytický, nikoli faktický.

Schopnost splácet dluhy	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016
Bankovní úvěry / EBITDA	4,70	7,36	4,93	6,05	5,07
Cizí zdroje (bez rezerv) / EBITDA	5,45	8,83	11,60	12,62	11,10
Financované dluhy / EBITDA	4,80	7,70	5,01	6,33	5,48

Organizační složka v zahraničí

Společnost v roce 2016 nezaložila žádnou organizační složku v zahraničí.

Výrok auditora k účetní závěrce k 31. prosinci 2016

Auditem společnosti byla pověřena společnost BDO CA s.r.o. Výrok auditora k účetní závěrce k 31. 12. 2016 včetně účetní závěrky, kterou tvoří rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha, výkaz cash-flow a výkaz o stavu a pohybu kapitálu, je samostatnou přílohou této výroční zprávy.

V Tehovci dne 30. 6. 2017



Petr Vaněrka, MBA – generální ředitel

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

dle §82 zákona č. 90/2012 Sb, Zákona o obchodních korporacích.

Zpráva je sestavována za ovládanou osobu:

Obchodní firma:	PRO-DOMA,SE
Sídlo:	Budčická 1479, Praha 9
Právní forma:	Evropská společnost
IČO:	24235920
Rozhodující předmět činnosti:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Datum vzniku společnosti: 24. října 2012

Ovládající osoba:

Jediný akcionář:	Josef Mařinec
Narozen:	31. 10. 1951
Bytem:	Kozí 857/15, Staré Město, 110 00, Praha 1

Mezi ovládanou společností a ovládající osobou je uzavřen pracovní-právní vztah a je v platnosti smlouva o půjčce. Ovládaná osoba eviduje závazky vůči ovládající osobě z titulu půjčky ve výši 10 914 tis. Kč. Ovládající osoba je vlastníkem dluhopisů, které emitovala ovládaná osoba.

Vedení společnosti prohlašuje, že výše uvedené vztahy jsou uzavřeny na základě běžných obchodních podmínek a žádné zúčastněné straně nevznikla újma.

Dne 30. 3. 2017



Josef Mařinec
Předseda představenstva

Zpráva auditora



Tel.: +420 541 235 273
Fax: +420 541 235 745
www.bdo.cz

BDO CA s. r. o.
Marie Steyskalové 14
Brno
616 00

Zpráva nezávislého auditora

Akcionáři společnosti PRO-DOMA, SE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PRO-DOMA, SE, se sídlem Budčická 1479, Praha 9, identifikační číslo 24235920, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PRO-DOMA, SE k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, 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 společnost 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 auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



Tel.: +420 541 235 273
Fax: +420 541 235 745
www.bdo.cz

BDO CA s. r. o.
Marie Steyskalové 14
Brno
616 00

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a

- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé 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 skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než

BDO CA s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČ 255 35 269, registrovaná u Rejstříkového soudu Brno, oddíl A vložka C. 31321, evidenční číslo Komory auditorů ČR 305) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.



Tel.: +420 541 235 273
Fax: +420 541 235 745
www.bdo.cz

BDO CA s. r. o.
Marie Steyskalové 14
Brno
616 00

riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 30. června 2017

Auditorská společnost:

BDO CA s. r. o.

BDO CA s. r. o.
evidenční číslo 305

Statutární auditor:

J. Kadlec

Ing. Jiří Kadlec
evidenční číslo 1246



BDO CA s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČ 255 35 269, registrovaná u Rejstříkového soudu Brno, oddíl A vložka C. 31321, evidenční číslo Komory auditorů ČR 305) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Rozvaha (v tis. Kč) k 31.12. 2016

Ozn.	Aktiva	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+ 3 164 587	-551 825	+2 612 762	+2 526 060
B.	Dlouhodobý majetek	003	+ 1 758 324	-458 129	+1 300 195	+1 162 690
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+24 846	-15 204	+9 642	+8 978
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+22 583	-15 180	+7 403	+8 978
B.I.2.1.	Software	007	+22 583	-15 180	+7 403	+8 978
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	+24	-24	+0	
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	+2 239		+2 239	
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý majetek	013	+2 239		+2 239	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+1 572 190	-442 925	+1 129 265	+1 059 280
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+830 729	-276 897	+553 832	+511 889
B.II.1.1.	Pozemky	016	+175 730		+175 730	+154 338
B.II.1.2.	Stavby	017	+654 999	-276 897	+378 102	+357 551
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+168 211	-118 432	+49 779	+53 840
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	+507 832	-47 596	+460 236	+481 938
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+65 418		+65 418	+11 613
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+65 418		+65 418	+11 613
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+161 288		+161 288	+94 432
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	+161 288		+161 288	+93 933
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				+499
C	Oběžná aktiva	037	+1 399 886	-93 696	+1 306 190	+1 347 262
C.I.	Zásoby	038	+472 182	-11 760	+460 422	+408 242
C.I.1.	Materiál	039				+149
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	+472 013	-11 760	+460 253	+408 093
C.I.3.2.	Zboží	043	+472 013	-11 760	+460 253	+408 093
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	+169		+169	
C.II.	Pohledávky	046	+894 241	-81 936	+812 305	+892 079
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				+ 7 353
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				+ 7 353
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				+ 7 353
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+894 241	-81 936	+812 305	+884 726
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+784 851	-81 936	+702 915	+702 463
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+109 390		+109 390	+182 263
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				+5 155
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+10 134		+10 134	+8 528
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+93 252		+93 252	+73 845
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	+6 004		+6 004	+94 735
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+33 463		+33 463	+46 941
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+8 724		+8 724	+8 849
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+24 739		+24 739	+38 092
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+6 377		+6 377	+16 108
D.1.	Náklady příštích období	075	+4 229		+4 229	+7 875
D.3.	Příjmy příštích období	077	+2 148		+2 148	+8 233

Ozn.	Pasíva	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+2 612 762	+2 526 060
A.	Vlastní kapitál	002	+309 753	+317 511
A.I.	Základní kapitál	003	+270 000	+270 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+270 000	+270 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+28 839	+47 511
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	+28 839	+47 511
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	+10 914	+0
B.+C.	Cizí zdroje	024	+2 295 869	+2 179 790
B.+C.	Rezervy	025	+2 923	+5 041
B.4.	Ostatní rezervy	029	+2 923	+5 041
C.	Závazky	030	+2 292 946	+2 174 749
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+1 289 747	+1 133 624
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032	+1 000 000	+922 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034	+1 000 000	+922 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	+262 231	+205 341
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041	+27 285	+5 383
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	+231	+900
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	+231	+900
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+1 003 199	+1 041 125
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	+784 544	+831 016
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+12 649	+10 850
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+85 035	+31 838
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	+57 908	+2 340
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+63 063	+165 081
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	+14 508	+13 036
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	060	+8 262	+7 248
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	+17 935	+11 420
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	+7 800	+7 466
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	+14 558	+125 911
D.	Časové rozlišení	064	+7 140	+28 759
D.1.	Výdaje příštích období	065	+7 140	+28 456
D.2.	Výnosy příštích období	066		+303

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)

k 31. 12. 2016 (od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016)

Ozn.	Výkaz zisku a ztráty	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+26 213	
II.	Tržby za prodej zboží	002	+4 768 411	
A.	Výkonová spotřeba	003	+4 349 949	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	+4 072 481	
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+46 530	
A.3.	Služby	006	+230 938	
C	Aktivace (-)	008	-13 646	
D	Osobní náklady	009	+285 438	
D1.	Mzdové náklady	010	+208 781	
D2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+76 657	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+70 144	
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+6 513	
E	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+75 873	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+71 759	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+71 759	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018	+2 013	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	+2 101	
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+79 705	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+7 411	
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+72 294	
F.	Ostatní provozní náklady	024	+30 885	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+7 845	
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+5 245	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti komplexní náklady příštích období	028	-2 117	
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+19 912	
*	*Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+145 830	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035	+536	
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	+536	

Ozn.	Výkaz zisku a ztráty	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038	+499	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+683	
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	+683	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+114 218	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+99 935	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+14 283	
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+197	
K	Ostatní finanční náklady	047	+11 908	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-125 209	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+20 621	
L	Daň z příjmů	050	+9 707	
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+11 521	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-1 814	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+10 914	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+10 914	
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+4 875 745	

Příloha k účetní závěrce za účetní období

1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

I. Obecné údaje

1. Popis jednotky

Název společnosti: PRO-DOMA, SE
(vedená u Městského soudu v Praze, pod značkou H 841)
Identifikační číslo: 24235920
Sídlo: Budčická 1479, 190 16 Praha 9
Právní forma: Evropská společnost
Předmět činnosti: obchodní činnost
Datum vzniku: 24. října 2012

Orgány společnosti ke dni 31. 12. 2016

Statutární orgán

Jméno a příjmení	funkce	vznik/zánik funkce
Josef Mařinec	předseda představenstva	23. 2. 2015
Josef Mařinec ml.	člen představenstva	23. 2. 2015
Jan Mařinec	člen představenstva	23. 2. 2015

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

Jméno/název	Vklad v Kč	Obchodní podíl v %
Josef Mařinec	270 000 000,-	100

3. Právní změny

V roce 2016 došlo k zápisu následujících změn v OR:

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:

PETR VANĚRKA, dat. nar. 17. dubna 1971
č.ev. 255, 282 01 Doubravčice vymazáno 1. října 2016

PETR VANĚRKA, dat. nar. 17. dubna 1971
Na Zámkách č.ev. 255, 282 01 Doubravčice
Den vzniku členství: 23. února 2015 zapsáno 1. října 2016

Akcie:

2 700 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě
100 000,- Kč
Jmenovitá hodnota jedné akcie činí 3.611,175 EUR
vymazáno 29. března 2016

2 700 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě
100 000,- Kč
Jmenovitá hodnota jedné akcie činí 3.611,175 EUR
zapsáno 29. března 2016

Ostatní skutečnosti:

Na základě Projektu fúze sloučením ze dne 5.9.2016 sepsaného ve formě notářského zápisu JUDr. Ivana Houdka, notáře se sídlem v Příbrami, N 661/2016, NZ 567/2016 došlo k realizaci fúze sloučením, v jejímž důsledku zanikající společnosti PRO-DOMA UH, s.r.o., se sídlem Kunovice, Obchodní 1676, PSČ 686 04, identifikační číslo 269 15 804, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložce 44970, PRO-DOMA KH, s.r.o., se sídlem Karviná - Hranice, Rudé armády 1866/13a, PSČ

733 01, identifikační číslo 253 82 772, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložce 16134, PRO-DOMA Střechy, s.r.o., se sídlem Milevsko, Sokolovská 500, PSČ 399 01, identifikační číslo 281 29 580, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle C, vložce 18997 a PRO-DOMA PROFIDACH s.r.o., se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, identifikační číslo 269 41 597, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce 162398 zanikly bez likvidace a jejich jmění včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů přešlo na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, identifikační číslo 242 35 920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle H, ve vložce 841. Rozhodným dnem fúze je 1. 1. 2016. zapsáno 31. prosince 2016

Na základě Projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 13. 9. 2016 došlo k přechodu vyčleněné části obchodního jmění, jakož i závazků uvedených v Projektu rozdělení odštěpením sloučením rozdělované společnosti BETONPRES Týn nad Vltavou s.r.o., se sídlem Kočín 45, 375 01 Temelín, identifikační číslo 606 46 551, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle C, vložce 4464 na nástupnickou společnost PRODOMA, SE, se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, identifikační číslo 242 35 920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle H, vložce 841. Rozhodným dnem rozdělení je 1. 1. 2016. zapsáno 7. prosince 2016

4. Zaměstnanci a osobní náklady

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2016 celkem 727 zaměstnanců, z toho 6 řídících pracovníků.

Údaje v tis. Kč	Rok 2016		
	Mzdové náklady	Sociální a zdravotní pojištění	Ostatní sociální náklady
Celkem	208 781	70 145	6 513
Z toho řídící pracovníci	2 567	872	106

5. Odměny statutárních orgánů

- a) *výše odměn nebo jiných plnění poskytnutých členům statutárních a dozorčích orgánů v účetním období*
Za rok 2016 nebyla členům statutárních orgánů vyplacena žádná odměna.
- b) *výše půjček, poskytnutých záruk a ostatních plnění v peněžní nebo naturální podobě řídícím, statutárním orgánům nebo dozorčím orgánům (podle jednotlivých kategorií v úhrnné výši popřípadě slovně).*
Ke 31. 12. 2016 společnost nemá pohledávku z titulu půjček za řídícími osobami, statutárními či dozorčími orgány.

II. Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách

1. Způsob ocenění:

- Nakupovaný dlouhodobý hmotný a nehmotný a drobný hmotný a nehmotný majetek je evidován účetní evidenci v pořizovací ceně, tj. do ceny majetku vstupují i vedlejší pořizovací náklady (jako doprava, instalace a podobně).
- Majetek a zásoby pořízené ve vlastní režii společnost neeviduje.
- Peněžní prostředky a ceniny jsou oceňovány jejich jmenovitými hodnotami.
- Pohledávky a závazky jsou oceňovány v jejich jmenovité hodnotě.
- Akcie vlastněné společností jsou oceněny pořizovací cenou.
- Zásoby zboží jsou oceňovány cenou zjištěnou váženým aritmetickým průměrem z pořizovacích cen. V pořizovacích cenách zásob jsou započítávány také ostatní náklady související s pořízením.
- Zásoby obalů (palet) jsou oceňovány pevnou cenou.

2. Použité účetní metody a obecné účetní zásady

Účetní pravidla aplikovaná společností jsou v souladu s ustanovením Zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění platném pro rok 2016, Vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli a Českými účetními standardy pro podnikatele.

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

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

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

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

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

- Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek pořízený před 1. 1. 2006 je odepisován shodně pro účetní a daňové účely.
- Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek pořízený po 1. 1. 2006 je odepisován na základě odpisového plánu, ve kterém sazby účetních odpisů nejsou shodné s daňovými.
- Drobný hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč a dobou použití delší než rok, je účtován v plné výši na příslušný nákladový účet a je veden v operativní evidenci.
- Drobný nehmotný majetek, jehož ocenění je nižší než 60 tis. Kč a doba použití je delší než rok, je účtován v plné výši na příslušný nákladový účet.
- V případě hodnotově významnějšího nákupu drobného majetku dochází k časovému rozložení nákladů do dvou let.

5. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Údaje v cizích měnách jsou v účetnictví přepočítávány na českou měnu denním kurzem vyhlášeným ČNB. K 31. 12. 2016 jsou přepočteny zůstatky kurzem platným k tomuto datu.

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

V rámci sestavených výkazů k 31. 12. 2016 jsou v minulém období uvedeny hodnoty ze zahajovací rozvahy k 1. 1. 2016 sestavené dne 7. 9. 2016. Z tohoto důvodu nejsou ve výkazu zisku a ztráty uvedeny údaje za minulé období.

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

Majetek	Počáteční stav	Přírůstek	Úbytek	Konečný zůstatek
Budovy a stavby	606 702	48 296		654 998
Movitý majetek	169 804	19 507	21 100	168 211
Pozemky	154 338	21 392		175 730
Nedokončený DHM	11 613	63 102	9 297	65 418
Nedokončený NDIM	0	2 239		2 239
Software	21 750	834		22 584
Ostatní dlouhodobý nehm. maj.	24			24
CELKEM	964 231	x	x	1 089 204

V důsledku fúze sloučením v r. 2016 vznikl rozdíl mezi oceněním jmění společnosti a její účetní hodnotou dle konečné účetní závěrky. Tento oceňovací rozdíl byl promítnut do zahajovací rozvahy jako oceňovací rozdíl k nabytému majetku v celkové výši 128 449 tis. Kč. Celková výše oceňovacího rozdílu k 1. 1. 2016 tedy činila 507 833 tis. Kč. Odpis oceňovacího rozdílu za rok 2016 byl 21 701 tis. Kč.

Hlavní pohyby majetku

- a) *Nemovitosti odepisované*
Hlavní přírůstky majetku souvisí s nákupem a zhodnocením majetku zejména u středisek: Hodonín (33 265 tis. Kč), Liberec Rochlice (2 704 tis. Kč), Dvůr Králové (1 691 tis. Kč), Karlovy Vary (802 tis. Kč).
- b) *Movitý majetek odepisovaný*
Hlavní přírůstky majetku souvisí s obnovou strojového a vozového parku.
- c) *Pozemky*
Přírůstek majetku souvisí hlavně s nákupem pozemků na středisku Liberec Rochlice (21 366 tis. Kč).
- d) *Nedokončený DHM*
Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálu Mukařov hala (25 986 tis. Kč), Chlumec nad C. (14 050 tis. Kč), Ústí n. L. (13 041 tis. Kč), Bruntál (4 900 tis. Kč), Počernice (2 834 tis. Kč).
- e) *Nárůst nehmotného investičního majetku je tvořen převážně pořízeným SW na zaslání PDF faktur (242 tis. Kč) a zálohovacím systémem COMMAULT (592 tis. Kč).*

Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

- drobný hmotný majetek účtovaný do spotřeby za r. 2016 – celkem 9 643 tis. Kč
- drobný nehmotný majetek účtovaný do spotřeby za r. 2016 – celkem 5 237 tis. Kč
- v operativní evidenci se vede pouze drobný hmotný majetek
- společnost nevlastní majetek, jehož tržní ocenění je výrazně nižší, než jeho ocenění v účetnictví

Hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu/úvěru v tis. Kč**Přehled plateb**

SKUPINA	Uhrazeno 2016	Budoucí platby	
		Splatné do 1 roku	Splatné po 1 roce
Dopr. prostř.	1 728	1 666	1 278
Probarvovací linka	396	165	0

2. Finanční majetek

Společnost se v roce 2016 stala vlastníkem rozhodujících podílů ve společnostech PRO-DOMA KAPSTOP, a.s. (IČ: 27825116) a PRO-DOMA ESO, s.r.o. (IČ: 26824027) Vzhledem k tomu, že všechny dceřiné společnosti, mimo PRO-DOMA BEK s.r.o., vstupují od 1. 1. 2017 do fúze se společností PRO-DOMA, SE, a fúze nebude mít vliv na snížení vlastního kapitálu nástupnické společnosti, nebyly podíly ve společnostech přeceňovány k 31. 12. 2016 ekvivalencí. V roce 2017 PRO-DOMA, SE získá na základě projektu rozdělení odštěpením sloučením část obchodního jmění korporace ŠVANDA PRIMA s.r.o. (IČ: 25937766). Fúze všech společností bude zapsána do OR k 1. 9. 2017 s platností od 1. 1. 2017.

3. Pohledávky

Pohledávky z obchodního styku po splatnosti	Částka v tis. Kč
Pohledávky po splatnosti	235 757
- z toho do 90 dní po	143 715
- z toho 90–360 dní po	7 929
- z toho nad 360 dní po	84 113

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 81 936 tis. Kč. V roce 2016 byl proveden odpis již dříve oprávkovaných pohledávek ve výši 12 061 tis. Kč.

Pohledávky k podnikům ve skupině

Společnost neeviduje pohledávky k podnikům ve skupině.

Dohadné účty aktivní

Na dohadných účtech aktivních jsou zachyceny dobropisy ve výši 93 188 tis. Kč na dodavatelské bonusy, které došly po datu uzávěrky.

4. Závazky

- Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 177 tis. Kč (soudní spory)
- Závazky ve vztahu se státními institucemi po lhůtě splatnosti nejsou.
- Závazky z úvěrů jsou kryty dle obchodních podmínek jednotlivých bank (zástava nemovitostí, pohledávek, zásob). Konkrétní podmínky jištění jsou obsaženy v úvěrových smlouvách.

- Závazky (nepeněžní i peněžní), které nejsou vedeny v účetnictví a na které nebyla vytvořena v účetnictví rezerva, se ve společnosti nevyskytují.

Závazky k podnikům ve skupině

Společnost eviduje závazek k podnikům ve skupině vůči společnosti PRO-DOMA BEK s.r.o. ve výši 46 183 tis. Kč. Závazek je úročen.

Jiné závazky

Jiné závazky ve výši 13 700 tis. Kč představují většinou závazek z titulu pořízení akvizic a závazek ve výši 800 tis. Kč z titulu vydaných poukázek. U závazků z titulu pořízení akvizic se jedná o závazek do splatnosti z nákupu PD Přerov ve výši 7 848 a PRO-DOMA ESO 4 987 tis. Kč (proti tomuto závazku společnost eviduje pohledávku z titulu deponování této částky v notářské úschově).

5. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

Akcionář	Podíl v %	Podíl v tis. Kč
Josef Mařinec	100	270 000

b) Rozdělení zisku předcházejícího období

HV předcházejícího období, byl ponechán na účtu nerozděleného HV.

c) Změny stavu vlastního kapitálu

v tis. Kč	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	270 000	0	0	270 000
Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
Součet A +/- B	270 000	0	0	270 000
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
Součet A +/- B +/- D	270 000	0	0	270 000
Jiný výsledek minulých období	0	0	0	0
Zisk minulých účetních období	47 511	0	18 672	28 839
Ztráta minulých účetních období	0	0	0	0
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	10 914	0	10 914
Vlastní kapitál celkem	317 511	10 914	18 672	309 753

6. Dluhopisy

Společnost PRO-DOMA, SE prodala během roku 2016 na základě smluv o převodu dluhopisů 78 000 tis. ks dluhopisů (ISIN: CZ0003505737) ve jmenovité hodnotě Kč 1,-. Do r. 2015 byly prodány dluhopisy v hodnotě 922 000 tis., celkový počet prodaných dluhopisů ve jmenovité hodnotě Kč 1,- tedy činí 1 000 000 tis. Dle emisních podmínek jsou dluhopisy splatné v roce 2032.

7. Záonné a ostatní rezervy

V roce 2016 byla vytvořena účetní rezerva na bonus program 2016 ve výši 2 923 tis. a rozpuštěna rezerva z roku 2015 ve výši 5 041 tis. Kč.

8. Výnosy z běžné činnosti

Všechny významné tržby jsou realizovány v tuzemsku.

9. Celkové výdaje na výzkum a vývoj za účetní období

V průběhu roku 2016 společnost tento typ výdajů nevynaložila.

10. Odložená daň

Společnost eviduje k 31. 12. 2016 odloženou daň ve výši 27 286 tis. Kč.

Odložená daň ke 31. 12. 2016	
rozdíl mezi účetní a daňovou ZC HIM	-39 942
opravná položka k zásobám	11 760
opravná položka k pohledávkám	13 700
účetní rezerva	2 923
ÚZC 097	-132 051
Celkem	-143 610
Sazba	19%
Odložená daň	-27 286

11. Přehled úvěrů - stav k 31.12.2016

Úvěry	Banka	Zůstatek	Datum splatnosti	Frekvence plateb	Splátka	Splátka 2016	Splátka 2017
Krátkodobé							
Kontokorent GE	GE	166 749		Jednorázově		0	166 749
Kontokorent ČSOB	ČSOB	229 401	3 měsíční výpov. lhůta	Jednorázově		0	229 401
UCB revolvingový úvěr	UCB	296 696	3 měsíční výpov. lhůta	Jednorázově		0	296 696
Celkem		692 846					692 846
Dlouhodobé							
Úvěr - Bystřice a Chomutov	ČSOB	13176	16. 8. 2019	Měsíčně	412	4 941	4 941
Úvěr - FKK	ČSOB	25 362	20.12. 2019	Měsíčně	725	8 696	8 696
Úvěr - Podíl v PD-UH	ČSOB	31 105	31. 1. 2020	Měsíčně	841	10 088	10 088
Úvěr - Podíl v PD-KH	GE	19 175	20. 5. 2020	Měsíčně	468	5 612	5 612
Úvěr - investiční	UCB	61 510	31. 10. 2020	Měsíčně	1330	15 960	15 960
Úvěr - akvizice střechy	UCB	55 600	31. 10. 2020	Měsíčně	1200	14 400	14 400
Úvěr - investiční	GE	53 000	20. 5. 2021	Měsíčně	1 000	7 000	12 000
Úvěr - investiční	GE	95 000	20. 12. 2022	Měsíčně	1 667	5 000	20 004
Celkem		353 928			x	71 697	91 701

Zajištění úvěrů je provedeno dle zástavních smluv na nemovitý majetek společnosti, dále pohledávkami ve splatnosti a zásobami.

IV. Následné události

V roce 2017 se předpokládá fúze společnosti, PRO-DOMA KAPSTOP, a.s., PRO-DOMA ESO s.r.o. a části vyštěpeného majetku společnosti ŠVANDA PRIMA, s.r.o. Rozhodné datum fúze je 1. 1. 2017, předpokládané datum zápisu do obchodního rejstříku je 1. 9. 2017.

V Praze 20. 6. 2017

Josef Mařinec
předseda představenstva



Výkaz o peněžních tocích

k 31. 12. 2016 (od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016)

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (cash-flow)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+ 46 941	
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+20 621	
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	+201 862	
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	004	+71 759	
	Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)			
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+1 996	
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	+397	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	+113 535	
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+14 175	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	+222 483	
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	-101 468	
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	+78 312	
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-122 517	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-57 263	
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.)	016	+121 015	
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-114 218	
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+683	
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-8 469	
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.)	022	-989	
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-217 608	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+7 947	
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3.)	026	-209 661	
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	+197 172	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	035	+197 172	
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	-13 478	
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	+33 463	

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč)

k 31. 12. 2016 (od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016)

Označ.	Přehled o změnách vlastního kapitálu	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)				
A.1.	Počáteční zůstatek	001	+270 000	+270 000
A.4.	Konečný zůstatek	004	+270 000	+270 000
Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/-B.	009	+270 000	+270 000
C.6.	Konečný zůstatek A. +/B. se zohledněním účtu (-)252	014	+270 000	+270 000
Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	035	+47 511	+47 511
I.3.	Snížení	037	+18 672	
I.4.	Konečný zůstatek	038	+28 839	+47 511
Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.2.	Zvýšení	048	+10 914	
L.4.	Konečný zůstatek	050	+10 914	
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek	055	+317 511	+317 511
X.2.	Zvýšení	056	+10 914	
X.3.	Snížení	057	+18 672	
X.4.	Konečný zůstatek	058	+309 753	+317 511



pro-doma.cz

