

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2017



The image shows a storefront of a building with a large sign on the roof that reads "PRO-DOMA STAVEBNINY". The sign features a stylized logo of two overlapping triangles. Below the sign, there is a glass entrance with a smaller sign above the door that says "PRODEJNA". The entire image has a red overlay. A white triangular shape is on the left side, containing text.

**PRO-DOMA
STAVEBNINY**

NEJŠIRŠÍ SÍŤ
STAVEBNIN
V ČR

OBSAH

3	Hodnoty a cíle společnosti	27	GDPR; Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů
5	Úvodní slovo generálního ředitele	28	Oblast rozvoje lidských zdrojů; Platební kázeň
7	Milníky roku 2017	29	Vlastnictví cenných papírů; Cíle a metody řízení rizik společnosti
10	Struktura společnosti, orgány a management	32	Organizační složka v zahraničí
13	Výhled na rok 2018	33	Výrok auditora k účetní závěrce k 31. prosinci 2017; Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
14	Finanční část	34	Zpráva auditora
16	Zpráva managementu o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku	36	Rozvaha v plném rozsahu
18	Základní údaje o společnosti	38	Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu
20	Vývoj tržeb	40	Příloha k účetní uzávěrce za rok 2017
21	Vývoj vlastního kapitálu	46	Přehled o peněžních tocích (cash flow)
22	Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni	47	Přehled o změnách vlastního kapitálu
23	Významné majetkové změny		
24	Statutární orgán, management a organizační struktura		
26	Budoucí vývoj společnosti; Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje;		

VI CÍ MISE

VI

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

CÍ

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 střech, 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 2017 bylo těchto prodejen 128. 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 lídrů 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



Petr Vaněrka, MBA
Generální ředitel



POUZE
DOBRÝ TÝM
MŮŽE TVOŘIT
DOBROU HRU

ÚVODNÍ SLOVO GENERÁLNÍHO ŘEDITELE

Rok 2017 byl jiný, než všechny předchozí, a nelze jen suše konstatovat, že cyklicita byznysu prohovořila do sezony distribuce stavebních hmot. Každý rok má společné jmenovatele, ale vždy se liší svým průběhem a obsahem okolností, které v jeho průběhu nastávají. A tak i rok 2017 je v mnohém odlišný od roků předchozích. Rok 2017 je rokem, který navazuje na úspěch let předchozích. Je to rok závazku pokračovat v úspěchu a potvrdit platnou účast v pelotonu hlavních hráčů distribuce stavebních hmot v ČR. Nemáme ambice růst jiným směrem než v klíčovém odvětví a naše úsilí nebudeme věnovat vertikální integraci, neboť dále plánujeme růst hlavně organicky a akvizičně a věnovat se tedy tomu, co následuje naši vizi.

Byznysově jsme v 2017 byli vyvážení a poměr distribučních kanálů zůstal nezměněn. Za zmínku stojí poselství do trhu distribuce střeš, kde jsme v roce 2017 pokořili hranici 1 mld., přičemž ještě v roce 2015 jsme tento sortiment v podstatě neobchodovali. Úspěšnost roku potvrzují zvládnuté integrace a fúze, zlomkové škody na pohledávkách a nelikvidních zásobách, obzvláště ve srovnání s konkurenčním benchmarkem.

V oblasti vývoje a inovací lze za zásadní považovat prosazení konceptu nových prodejen vystavěných ve funkčním know-how a moderním a funkčním designu sledujícím moderní trendy obsluhy zákazníků. To se promítá do vlastní výstavby ale i do rekonstrukcí, kde budeme nový koncept prosazovat. Pomyslnými milníky nové koncepce jsou v roce 2017 otevřené stavebniny v Hodoníně a v Ústí nad Labem. Hned s nástupem roku 2018 pak velká prodejna v Praze - Dolních Počernicích a počátek výstavby prodejny v Ostravě.

Rok 2017 se podepsal na historii korporace mnoha rekordy a ty jsou způsobeny stovkami loajálních a dedikovaných zaměstnanců, kteří zvyšují cenu značky PRO-DOMA. Na konci roku 2017 jsme vstoupili do segmentu hutního sortimentu

nákupem společnosti DAMA, s.r.o., na kterou navážeme v roce 2018 další akvizicí. Tím bychom měli v horizontu dvou let prolomit v této komoditě další miliardu obrátu. Rok 2017 byl doslova protkaný reklamou ve všech médiích a jako velmi úspěšnou hodnotíme reklamu v televizi a na tu navážeme i v roce 2018. Je tradicí, že s úctou k našim zákazníkům pořádáme kulturní společenská setkání a aktivity, díky kterým se značka PRO-DOMA dostává do širokého povědomí.

Plány pro rok 2018 jsou logickou návazností a paralelou let předchozích a milníky jsou naplánovány v souladu s vizí a definovanými kroky k jejímu naplnění. V roce 2018 se pustíme do dalších akvizic, které jsou v pokročilé fázi jednání. Máme záměr v souladu s deklarovanou vizí a načasováním otevřít 10 nových prodejen pod značkou PRO-DOMA. Zelenou dáme dalšímu rozvoji partnerských stavebnin v programu PRO-DOMA PARTNER, a to s důrazem na vizibilitu značky PRO-DOMA. Počet partnerských prodejen by se měl navýšit o dvanáct, a tedy na konci roku 2018 dosáhnout celkového počtu 57. Máme záměr navázat na výstavbu nových prodejen a pokračovat v rekonstrukcích stávajících s cílem sjednotit typologii prodejen. Projekt hutní distribuce dostane nový rozměr a věříme, že to, co jsme dokázali za dva roky ve střeších, zopakujeme v hutním sortimentu.

PRO-DOMA, SE do konce roku 2018 naroste na celkový počet 147 prodejen, z toho 90 vlastních a 57 partnerských. Tržba dosáhne garantovaně výkonu sedmi miliard a očekávaná EBITDA přesáhne hranici 400 mil. Kč, čímž se rok 2018 stane rekordním v historii PRO-DOMA, SE.

Poděkování za úspěšný rok 2017 patří zaměstnancům PRO-DOMA, kteří se na rozvoji a prosperitě podílejí.

MILNÍK ROKU 2017



ČLEN SKUPINY  PRO-DOMA

Vstoupili jsme
do byznysu
hutních materiálů
prostřednictvím
koupě společnosti
DAMA



MILNÍKY ROKU 2017

Slovo obchodního ředitele

ÚSPĚŠNÝ ROK 2017

Rok 2017 byl úspěšný od začátku. Plán tržeb ve firmě probíhal již tradičně systémem bottom-up, tedy od úrovně obchodní zástupce/středisko s agregací na region, oblast, celou firmu. Plánovány byly výkony na 85 středisek, oproti 79 v roce 2016. Tržby byly plánovány s růstem necelých 15 %. Realita ovšem předčila plán a oproti roku 2016 došlo k nárůstu tržeb celkově o více než 17 %. Firma tradičně překonala několik vlastních rekordů a začalo se tradovat, že tvořit rekordy je součástí firemní DNA. Poprvé v historii se měsíční tržby pouze za zboží dostávaly přes 600 mil. Kč (bez DPH). Celková marže se v roce 2017 dostala přes průměrných, a vzhledem k mixu zákazníků a podílu traťových dodávek, a dlouho nedostižných 15 %. Výsledek je velmi uspokojivý právě pro rostoucí podíl zmíněných traťových dodávek na výsledných 64 % (např. v roce 2014 to bylo 61 %). Tržby z hlavní lokace více než půl roku překonávaly nově pokořenou hranici 200 mil Kč/měs.

V průběhu roku došlo, v souvislosti nejen s akvizičním růstem, ke změně v organizační struktuře prodejního týmu společnosti. Počet oblastí se zvýšil na 3 (severní Čechy, jižní Čechy, Morava) a počet regionů, a tím i regionálních ředitelů, se navýšil na celkových 10. Nově vzniknul region Praha, s ohledem nejen na novou akvizici hutního sortimentu (koupě podílu v Dama s.r.o.), ale také na stavbu nové vlajkové lodi - nové prodejny v Dolních Počernicích. Počet obchodních zástupců v maloobchodu poprvé přesáhnul číslo 100.

MALOOBCHODNÍ PRODEJ

Cílovým zákazníkem PRO-DOMA jsou tradičně stavební firmy. Jejich podíl na celkových tržbách vzrostl o 2 %, a to i přesto, že tržby souběžně rostly ve všech

distribučních kanálech. Podíl maloobchodu i bez zákazníků Dama s.r.o. vzrostl na 67 % (např. v roce 2014 byl 63 %) a samotný růst v distribučních kanálech maloobchodu překonal 21 % oproti předešlému roku.

VELKOOBCHODNÍ PRODEJ

Významný podíl mezi zákazníky firmy již tradičně drží velkoobchod. I když jeho podíl, vlivem typu MO orientovaných akvizic, mírně klesnul, firmě se dařilo rozvíjet v oblasti Partnerského Programu (PP). Tento druh zákazníků vytváří synergie i v MKT komunikaci směrem do trhu. Počet partnerských poboček vystoupal na 52 akvizicí šesti nových zákazníků s celkem 9 pobočkami. Partnerský program posiluje tradičně i systémově, v roce 2017 byl spuštěn zabezpečený intranetový portál s potřebnými informacemi pro partnery. Tržby na partnerském programu rostly o 16 %, na ostatním velkoobchodu pak o 10 %, vždy v porovnání s předchozím rokem.

SORTIMENT

Firmě se dařilo v obou sledovaných sortimentních divizích. Divize stavebnin v tržbách rostla o 14 % oproti roku 2016, divize střech dokonce o 24 %. Růst tržeb jistě podporovaly i kampaně, po vzoru úspěšné Miss Fasáda byla v roce 2017 poprvé spuštěna i Miss Střecha.

Oddělení product managementu pokračovalo v rozšiřování privátní značky v obou divizích. Oproti roku 2016 došlo k navýšení v počtu privátních produktů o 139 nových artiklů. Došlo k navýšení počtu dodavatelů privátní značky a zásadnímu nárůstu tržeb i marže. Produktový rozvoj v této oblasti firma považuje za zásadní.



Daniel Křížek
Obchodní ředitel

Novinkou v oblasti sortimentu byla v roce 2017 půjčovna. V 11 prodejnách byl v březnu 2017 spuštěn pilotní projekt půjčování nářadí a nástrojů ve spolupráci se společností BOELS.

VÝVOJ V OBCHODU

Od března 2017 PRO-DOMA spolupracuje s GFK na výměně informací. Firma tak získává pravidelné informace k postavení na trhu a tržních podílech v jednotlivých tržních kategoriích.

Pro divizi střeš a její zákazníky byl spuštěn systém zaměřování střeš takzvané z výšky, obchodně pojmenovaný jako Jestřábí oko.

Bylo rozhodnuto o postupné změně v supply chain managementu a naplánována implementace know-how „category managementu“ se softwarovou podporou systému CATMAN. V roce 2017 proběhla předimplementační analýza s plánovaným spuštěním pilotního provozu do roku 2018.

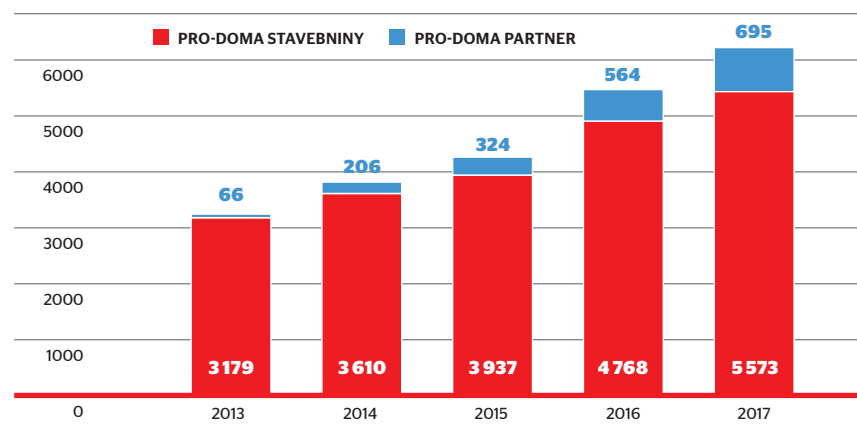
Po neuspokojivé zkušenosti s členstvím v mezinárodní alianci Euro-Mat, ale s přetrvávající potřebou přístupu k nadstandardním evropským obchodním podmínkám a know-how bylo rozhodnuto o přistoupení do jiné alianční platformy.

Byly spuštěny přijímací pohovory pro členství v největší evropské (zejména nákupní) alianci v obchodu se stavebními materiály, se společností Eurobaustoff GMBH. Předpokládanou formou vzniku členství je koupě akcií pro rok 2018. Cílem je získání strategických konkurenčních výhod a know-how pro další rozvoj.

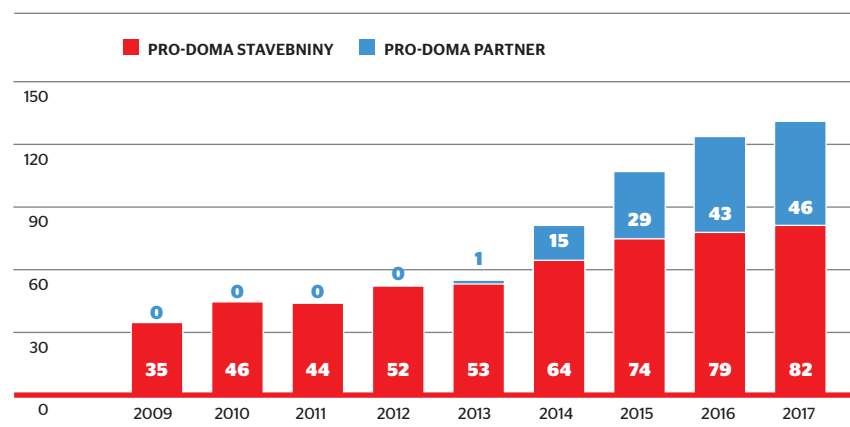
VÝVOJ V MARKETINGU

Rok 2017 odstartoval významnou kampaní na podporu značky PRO-DOMA stavebniny, která byla publikována především v TV, ale také v rádiích a v on-line médiích. Kampaň pokračovala na podzim roku 2017 a způsobila značné navýšení povědomí o značce PRO-DOMA stavebniny. Organizovány byly také prodejní kampaně ProDům, Miss Fasáda a Miss Střecha. Pro významné zákazníky PRO-DOMA bylo organizováno množství zážitkových aktivit. Nejvýznamnější nově realizovanou eventovou akcí pro zákazníky bylo devět festivalů, na nichž měli zákazníci možnost zažít atmosféru letních koncertů z prostor VIP stanu v barvách PRO-DOMA. Další nově vzniklou marketingovou aktivitou bylo vydání prvního čísla interního časopisu s názvem Prodomák, který byl úspěšně distribuován mezi všechny zaměstnance společnosti. Velkým milníkem na další marketingové aktivity byl pak rozsáhlý marketingový výzkum, který předurčil strategické kroky z ohledem na positioning značky a její komunikaci.

Vývoj obrátu společnosti (v mil. Kč)

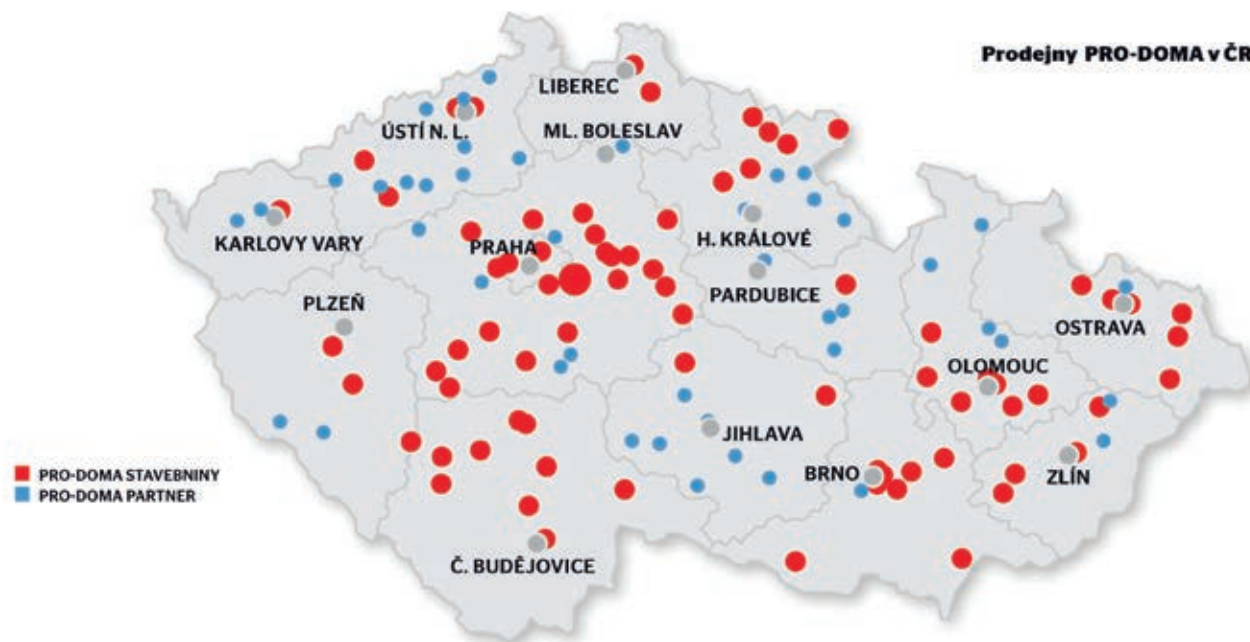


Počet prodejen



Vývoj prodejen

Rok 2017 zakončila PRO-DOMA s počtem 82 vlastních prodejen a 46 partnerských, celkový počet poboček tak dosáhl čísla 128.

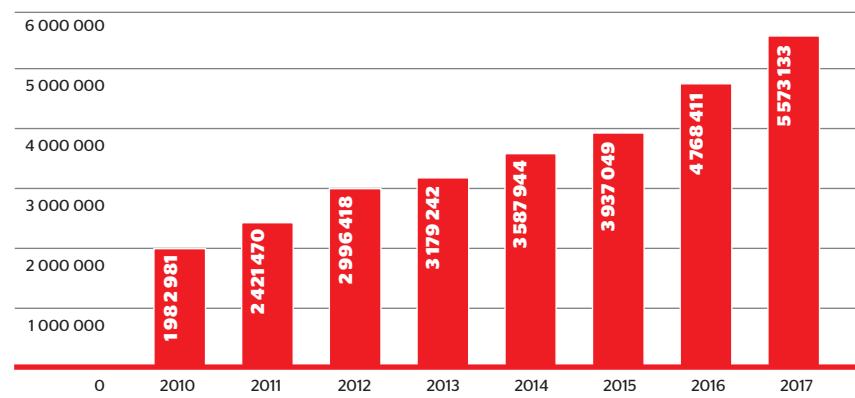


Rok 2017 v číslech

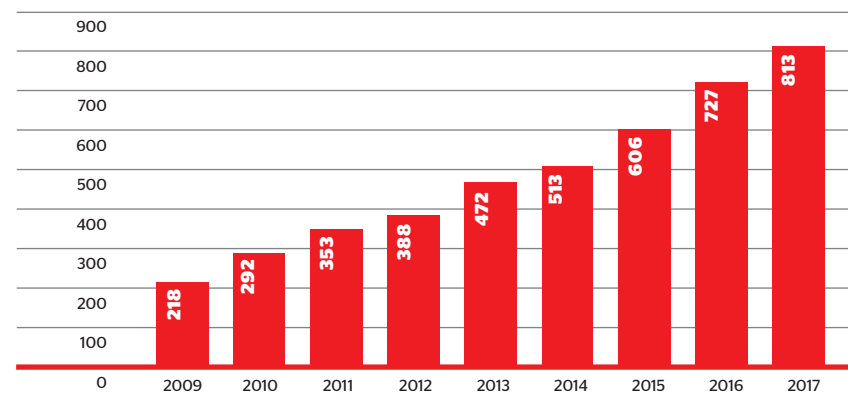
V roce 2017 došlo k výraznému nárůstu obrátu. Celkový obrát společnosti byl 6,195 miliardy korun, z toho 5,5 miliardy korun byl obrát vlastních prodejen a 695 milionů tvořil obrát prodejen partnerských.

Vlivem rostoucí sítě prodejen došlo i k navýšení počtu zaměstnanců. Zatímco v roce 2016 pracovalo ve firmě 727 lidí, v roce 2017 jejich počet vzrostl na 813.

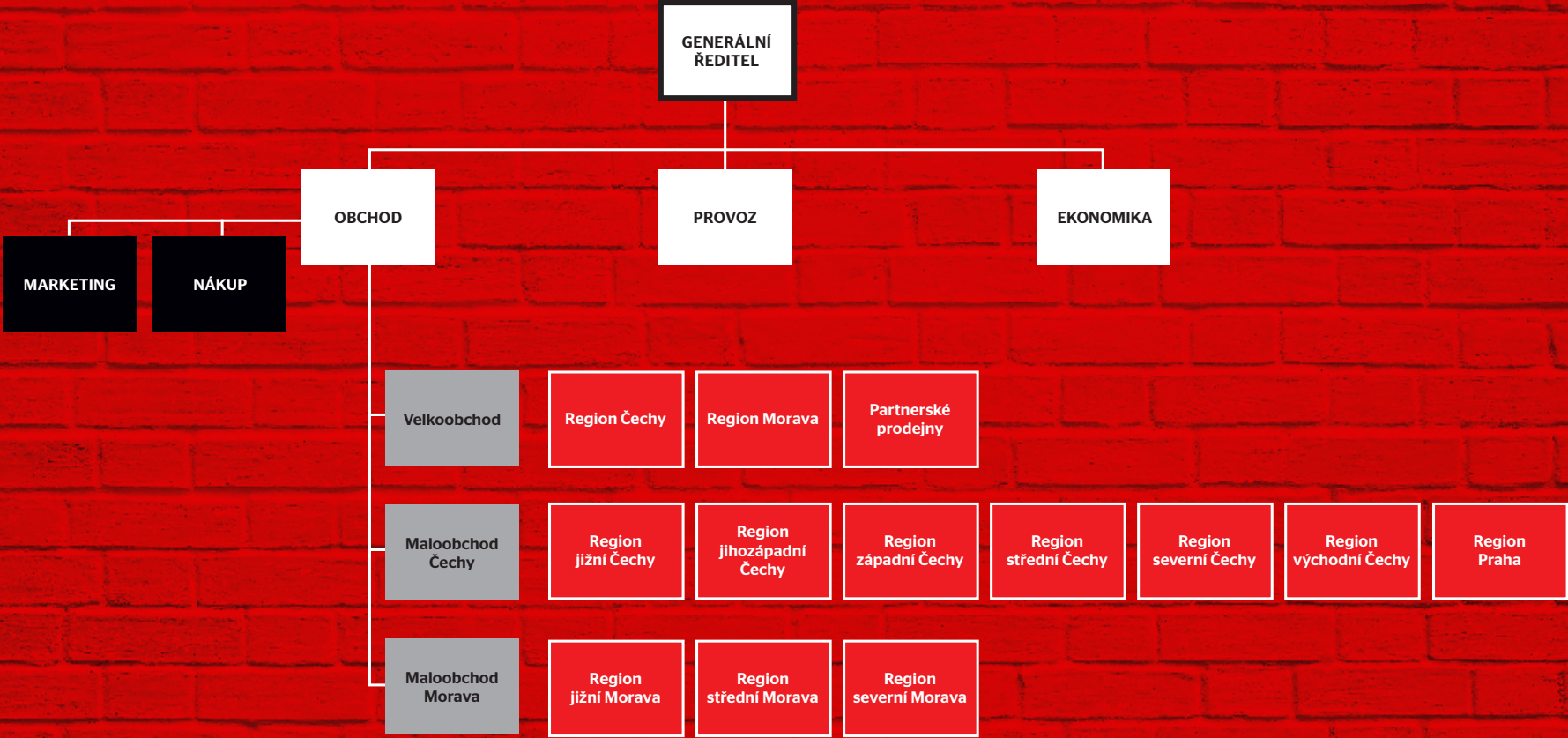
Tržby za prodej zboží (tis. Kč)



Počet zaměstnanců



Organizační struktura



STRUKTURA SPOLEČNOSTI, ORGÁNY A MANAGEMENT

Management společnosti



PETR VANĚRKA (46)
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 KRÍŽEK (45)
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 KOSTRHOVN (52)
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 MAŘINEC (66)

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 jsou rodina, horská turistika a budování firmy. Je vyznavačem dobrého jídla a pití.



JAN MAŘINEC (40)

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 MAŘINEC ML. (42)

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.

MILNÍK ROKU 2017

PRIVÁTNÍ ZNAČKY

Významnou součástí naší obchodní strategie i v tomto roce je podpora privátní značky. Jsme hrdí na to, že v tomto segmentu jsme dosáhli nárůstu. V roce 2017 jsme zvýšili počet produktů této řady o 247 procent. Nyní je na výběr z téměř 200 výrobků.



VÝHLED NA ROK 2018

Plány pro rok 2018 jsou logickou návazností a paralelou let předchozích a milníky jsou naplánovány v souladu s vizí a definovanými kroky k jejímu naplnění. V roce 2018 se pustíme do dalších akvizic, které jsou v pokročilé fázi jednání. Máme záměr v souladu s deklarovanou vizí a načasováním otevřít 10 nových prodejen pod značkou PRO-DOMA. Zelenou dáme dalšímu rozvoji partnerských stavebnin v programu PRO-DOMA PARTNER, a to s důrazem na vizibilitu značky PRO-DOMA. Počet partnerských prodejen by měl navýšit o dvanáct, a tedy na konci roku 2018 dosáhnout celkového počtu 57. Máme záměr navázat na výstavbu nových prodejen a pokračovat v rekonstrukcích stávajících s cílem sjednotit typologii prodejen. Projekt hutní distribuce dostane nový rozměr a věříme, že to, co jsme dokázali za dva roky ve střeších, zopakujeme v hutním sortimentu.

PRO-DOMA, SE do konce roku 2018 naroste na celkový počet 147 prodejen, z toho 90 vlastních a 57 partnerských. Tržba dosáhne garantovaně výkonu sedmi miliard a očekávaná EBITDA přesáhne hranici 400 mil. Kč, čímž se rok 2018 stane rekordním v historii PRO-DOMA, SE.



FINANČNÍ ČÁST



OBSAH FINANČNÍ ČÁSTI

16 Zpráva managementu o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku

18 Základní údaje o společnosti

20 Vývoj tržeb

21 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

26 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

27 GDPR

27 Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů

28 Oblast rozvoje lidských zdrojů

28 Platební kázeň

29 Vlastnictví cenných papírů

29 Cíle a metody řízení rizik společnosti

32 Organizační složka v zahraničí

33 Výrok auditora k účetní závěrce k 31. prosinci 2017

34 Přílohy

ZPRÁVA MANAGEMENTU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

Plány tržeb a zisku na rok 2017 byly stanoveny vedením společnosti a to na základě plánu. A to nejen v souvislosti s organickým růstem, ale i s akvizicemi nových prodejen stavebnin. V roce 2017 byla dokončena integrace specializace v prodeji střešních krytin a došlo k plnohodnotnému zařazení do ziskové produkce korporace. Jednalo se významnější akvizice z konce roku 2015, čítající celkem 8 prodejen. V roce 2017 bylo celkem otevřeno 6 prodejen a rok byl zakončen počtem 82 prodejen vlastních a dalších 46 prodejen partnerských, to znamená celkem 128 prodejen obchodujících pod brandem PRO-DOMA.

Hlavním úkolem managementu bylo splnění cílů nastavených pro rok 2017, kterými nebyly jen hospodářské výsledky, ale také úspěšná integrace prodejen z roku 2016 a nově získaných prodejen v roce 2017, jmenovitě pak Bruntál, Litomyšl, Polička a Dolní Újezd. V Praze – Měcholupech a v Proseku jsme převzetím korporace Dama s.r.o. získali dvě prodejny se specializací na prodej hutního sortimentu. 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 v roce 2017 proběhly fúze společnosti PRO-DOMA KAPSTOP, a.s., ŠVANDA PRIMA, s.r.o., a Stavebniny ESO, s.r.o.

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 5 602 779 tis. Kč. Vývoj tržeb v daném fiskálním období byl nad relací vývoje hospodářského cyklu na trhu distribuce stavebnin v roce 2017 a souběžně lze tento rok označit za stabilizovaný ve výčtu aktivních odběratelů, jejichž počet přesáhl 30 000. Obchodní marže v tomto období vzrostla na hodnotu 15,14 % oproti 14,59 % v roce 2016.

V oblasti investic zásadnější položky:

- probíhala výstavba nové prodejny v Dolních Počernicích – hodnota investice přesahující 127 mil. Kč (kolaudace proběhla v lednu 2018),
- byly zakoupeny areály Litomyšl, Polička, Dolní Újezd (v hodnotě 33,4 mil. Kč),
- Broumov (6 272 tis. Kč), Ústí (17 133 tis. Kč), Bruntál (4 757 tis. Kč), Chlumec (8 887 tis. Kč).

Akvizice roku 2017

- Dama s.r.o.
- Švanda Prima, s.r.o.
- Stavebniny ESO, s.r.o.

Hospodářský výsledek dosáhl hodnoty před zdaněním 99 019 tis. Kč oproti roku 2016, kdy byl 20 621 tis. Kč. Hodnocením výkonnosti podniku kritériem schopnosti platební schopnosti ukazatelem EBITDA, došlo k nárůstu na 304 563 tis. Kč v roce 2017, oproti 206 598 tis. Kč v roce 2016. Z hlediska schopnosti tvořit cash flow došlo tedy k nárůstu na 147 %.

Bilanční suma společnosti se zvýšila meziročně z 2 612 762 tis. Kč na konečných 3 162 889 tis. Kč. Z titulu dobrého hospodaření a v souvislosti s fúzí podle zákona o přeměnách společností a družstev, došlo k nárůstu vlastního kapitálu z 309 753 tis. Kč v roce 2016 na hodnotu 469 482 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 v rozvaze.

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2017 celkem 813 zaměstnanců, z toho 6 řídících pracovníků. Všichni zaměstnanci jsou zařazeni do různých benefitních programů a také jsou zařazeni 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 2017 u pojišťovny Atradius) a to jak ve jmenovitém, tak nejmenovitém pojištění.

Prevenici 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 8 371 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 4 mil 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. V roce 2017 se přidal i specializovaný prodej hutního materiálu. 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 s 82 prodejny vlastními a 46 partnerskými. Celkem je tedy síť prodejen PRO-DOMA na území ČR na konci roku 2017 zastoupena 128 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

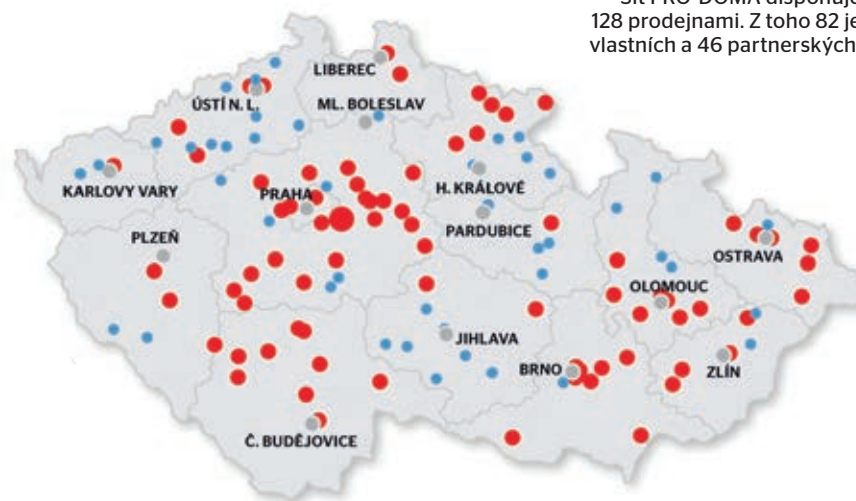
Předseda představenstva společnosti:
Člen představenstva:
Člen představenstva:
Člen dozorčí rady:
Základní kapitál:

Josef Mařínek
Josef Mařínek ml.
Jan Mařínek
Petr Vaněrka, MBA
270 000 000 Kč

Obchodní síť v roce 2017

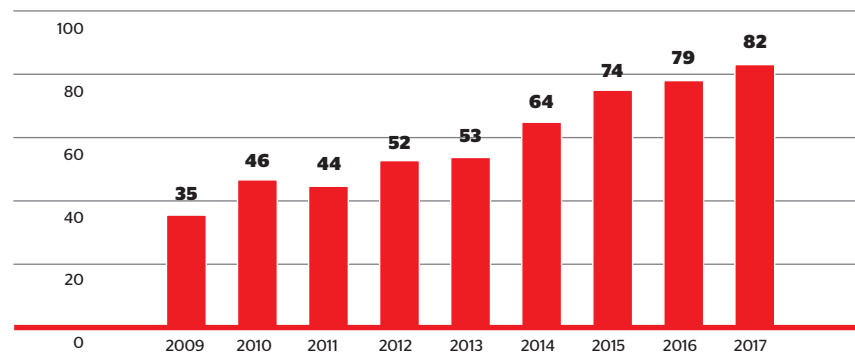
Mapa prodejen

Síť PRO-DOMA disponuje 128 prodejny. Z toho 82 je vlastními a 46 partnerskými.



Vývoj počtu vlastních prodejen v letech

Počet prodejen



Fúze provedené v roce 2017

K 1. 1. 2017 byl zrealizován projekt rozdělení odštěpením sloučením, kde zúčastněnými společnostmi byly rozdělována společnost ŠVANDA PRIMA, s.r.o. (IČ 25937766), a nástupnickou společností byla PRO-DOMA, SE. 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) obě uvedené společnosti dle projektu fúze sloučením v roce 2017 zanikly a jejich nástupnickou společností je 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.

V roce 2017 došlo k otevření celkem šesti vlastních prodejen stavebnin a to v Bruntále, Litomyšli, Poličce, Újezdu a specializovaných hutních, v Praze Měcholupech a Proseku. Dále ke kontrahování partnerských prodejen ve městech: Dolní Bělá, Cheb, Bučovice a Mikulov.

FÚZE SOUHRNNĚ

Fúze 2017

Společnosti zanikající:

- Stavebniny ESO s.r.o., 26824027
- PRO-DOMA KAPSTOP, a.s. 27825116
- ŠVANDA PRIMA, s.r.o. (rozdělení odštěpením sloučením) 25937766

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



Vize a strategické cíle společnosti

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

Vize:

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

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

„Být každému zákazníkovi v ČR blíže než 40 km a to prostřednictvím vlastní či partnerské obchodní sítě“

A také ...

„180 vlastních a partnerských prodejen do konce roku 2020“

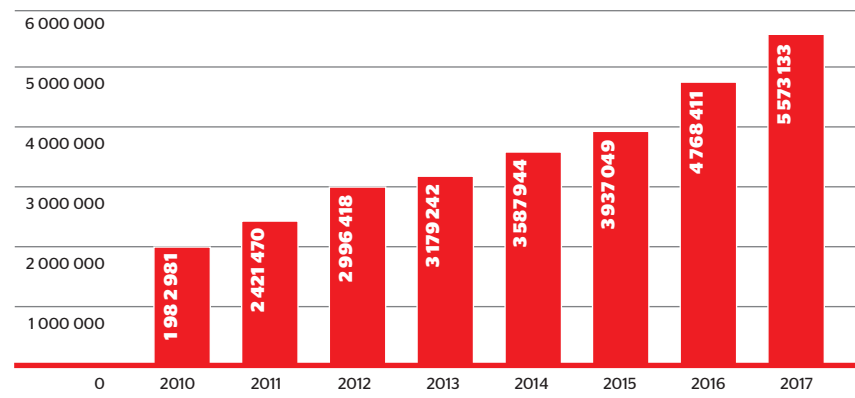
Každá prodejna po jejím převzetí a otevření je podrobena rebrandingu a jsou aplikovány merchandisingové standardy PRO-DOMA. Standardizace prodejního prostředí, jednotnost a efektivita procesů a odborně řízenou cenotvorbou tvoří základ ziskovosti jednotlivých prodejen. Společně s efektem úspory z rozsahu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

VÝVOJ TRŽEB

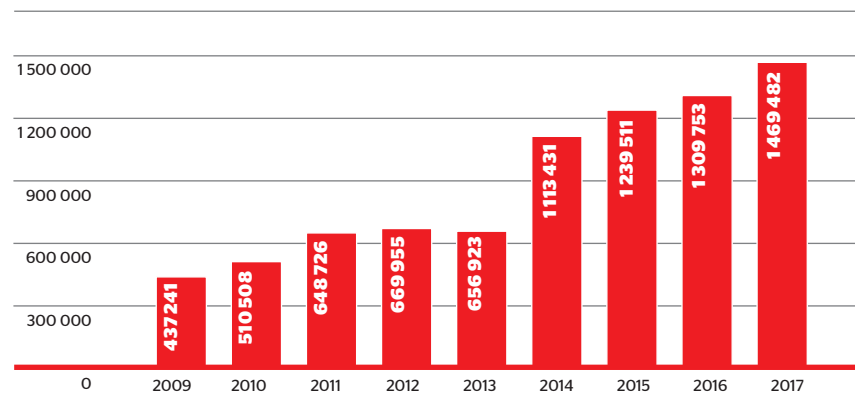
Společnost v roce 2017 dosáhla tržby celkem 5 602 779 tis. Kč a to je nejvíce od založení podniku. Z toho z prodeje zboží tržby celkem 5 573 133 tis. Kč a to s marží 15,14 %.



Tržby za prodej zboží (tis. Kč)



Vlastní kapitál + dluhopisy (tis. Kč)



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. Vlivem dobrého hospodaření v roce 2017 se zvýšil VK společnosti na 469 482 tis. Kč. Dále po celé období roku 2017 má společnost aktivovány dluhopisy v celkové hodnotě 1 mld. Kč. Pokud přepočítáme hodnotu dluhopisů, jako strukturu zdrojů, které je možné považovat za vlastní, pak dosahuje přepočtený vlastní kapitál k ultimu roku 2017 hodnoty 1 469 482 000 Kč.



INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V roce 2018 společnost získala 100% podíl ve společnosti Stavebniny K, a.s.

Plánované fúze 2018

Společnosti zanikající:

- Dama, s.r.o., IČ 63987449 (Měcholupy, Libeň)
- Stavebniny K, a.s., IČ 25170601 (České Budějovice, Prachatice, Studená)

Společnost nástupnická:

- PRO-DOMA, SE, 242 35 920,
- Rozhodným dnem fúze je datum 1. 1. 2018
- Den výmazu = den zápisu je datum 31. 12. 2018

Plánované fúze 2019

- PRO-DOMA BEK, s.r.o., IČ: 62959387

Identifikace subjektů fúze:

V důsledku realizace fúze v r. 2018 dojde k zániku společností:

- Dama, s.r.o. (IČ 63987449) – se sídlem Kutnohorská 309/84, 109 00 Praha 10 – Dolní Měcholupy
- Stavebniny K, a.s. (IČ 25170601) – Dobrovodská 2129, 370 06 České Budějovice

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 2017.

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 2019 s účinností k 1. 1. 2019.

VÝZNAMNÉ MAJETKOVÉ ZMĚNY

Za významnou majetkovou změnu lze považovat nabytí podílů ve společnostech Dama, s.r.o., IČ 63987449 a Stavebniny K, a.s., IČ 25170601

Pohyby v majetku:

Nemovitosti odepisované

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

- Broumov (6 272 tis. Kč),
- Ústí (17 133 tis. Kč),
- Bruntál (4 757 tis. Kč),
- Chlumec (8 887 tis. Kč),
- Polička (13 675 tis. Kč),
- Litomyšl (10 855 tis. Kč),
- Újezd (6 366 tis. Kč).

Movitý majetek odepisovaný

Hlavní přírůstky majetku souvisí s obnovou strojového a vozového parku.

Pozemky

Přírůstek majetku souvisí hlavně s nákupem pozemků

- Chlumec (5 724 tis. Kč),
- Bruntál (1 636 tis. Kč),
- Polička (1 950 tis. Kč),
- Litomyšl (2 376 tis. Kč),
- Újezd (588 tis. Kč).

Nedokončený DHM

Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálu

- Počernice (124 111 tis. Kč),
- Písek (1 741 tis. Kč),
- Ostrava Přívoz (954 tis. Kč).

Nárůst nehmotného investičního majetku

je tvořen převážně pořízeným:

- SW NAVISION 2017 (7 109 tis. Kč),
- PW CATEGORY MANAGEMENT (1 500 tis. Kč).

Další významné majetkové změny do roku 2018

V roce 2018 je navýšen základní kapitál z 270 mil. Kč na 360 mil. Kč = o 90 mil. Kč vkladem akcionáře.

STATUTÁRNÍ ORGÁN, MANAGEMENT A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

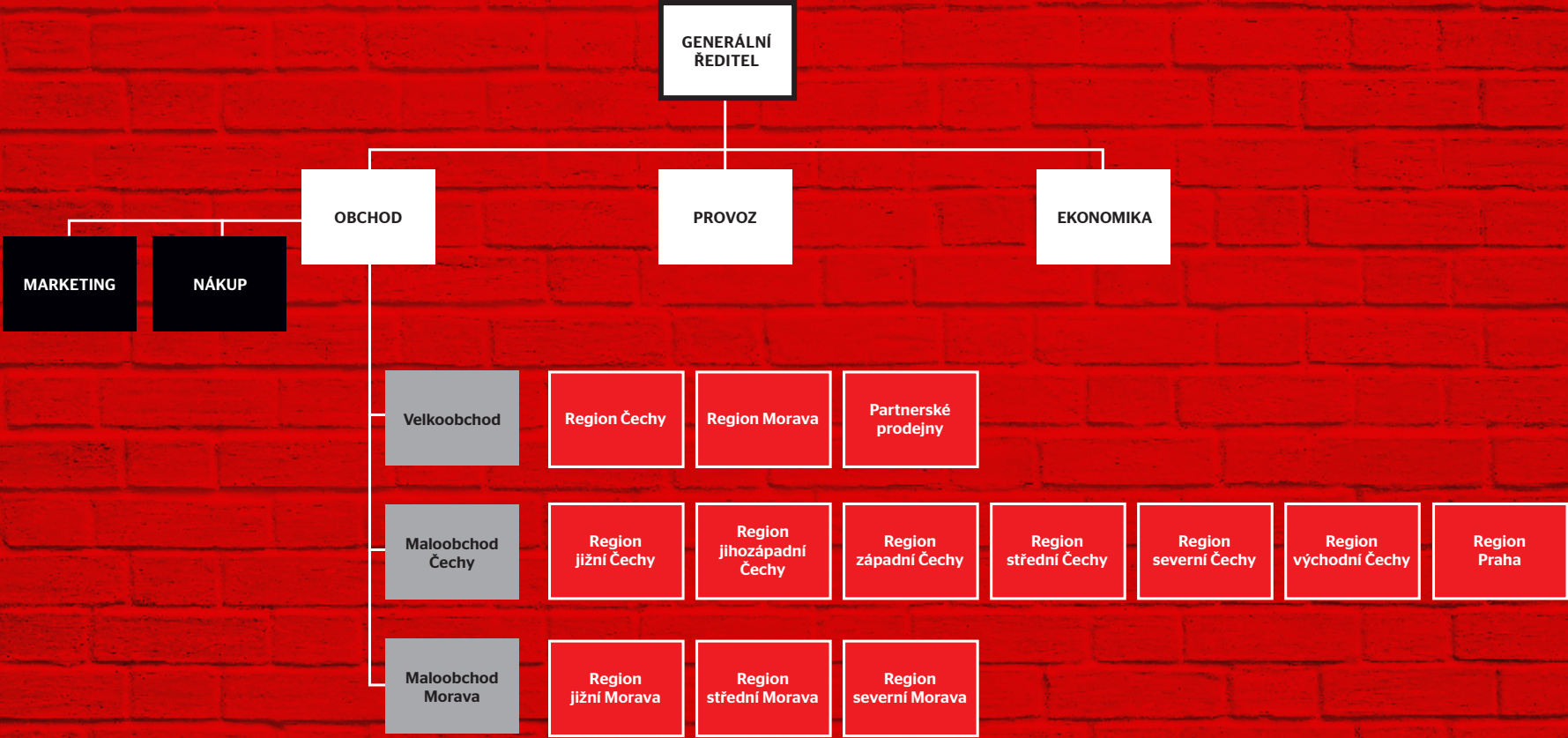
STATUTÁRNÍ ORGÁN

FUNKCE	JMÉNO	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

FUNKCE	JMÉNO	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



BUDOUČÍ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

V roce 2018 má společnost v plánu tradičně růst jak akvizičně, tedy nákupem dalších prodejen, tak organicky zvýšením výkonů stávající obchodní sítě čítající 82 prodejen (údaj k 31. 12. 2017). 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 2018 v době vypracování výroční zprávy byly odsouhlaseny vedením společnosti cíle pro rok 2018 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.

Partnerské stavebniny společně s PRO-DOMA, SE tvoří distribuční síť čítající 128 prodejen v celé ČR. Z toho 82 vlastních a 46 partnerských k ultimu roku 2017. Pro 2018 je naplánováno navýšení obrátu o cca 0,9 mld. Kč a to kombinací akvizic a zvýšením vlastního výkonu. (Plán roku 2017 byl v souladu s projekcí naplněn - plán 5,7 mld., skutečnost 5,6 mld. Kč celkového obrátu [bez partnerské sítě]). V období roku 2018 bude společnost PRO-DOMA, SE realizovat fúze popsané výše a věnovat se příležitostem v oblasti akvizic dalších 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.

INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2017 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 projekty:

- Cenotvorba a logistika zásob - category management
- Logistika dopravy
- Půjčovna stavební mechanizace.

Cílem projektů 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. V oblasti služeb je půjčovna mechanizace vnímána jako komplementární služba doprovázející vznik stavebního díla.

GDPR

Korporace se od poloviny roku 2017 připravovala s plnou odpovědností na naplnění legislativní povinnosti spojené s nařízením EU o ochraně osobních údajů tzv. GDPR - General Data Protection Regulation. Tato nová směrnice nabývá účinnosti v celé EU dne 25. května 2018. Nahrazuje právní úpravu ochrany osobních údajů v podobě směrnice 95/46/ES a souvisejícího zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Konkrétně byly provedeny tyto kroky zabezpečující bezpečnost osobních údajů:

- Analýza všech procesů, ve kterých se osobní údaje objevují
- Zajištění účelů správy a použití osobních údajů
- Stanovení lhůt pro jejich uchovávání

- Množství informací, které společnost spravuje, bylo eliminováno na minimum v souladu s nařízením
- Veškeré právní povinnosti plynoucí z nařízení GDPR byly promítnuty do směrnic, návodů, manuálů, pokynů, a to v prostředí on-line i v papírové podobě

Korporace dosáhla schopnosti garantovat funkční agendu proti neoprávněnému zacházení s osobními údaji podle nařízení k datu 25. 5. 2018.

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 2017 plnila veškeré předepsané normy týkající se oblasti 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 EKO KOM, a.s., která byla vytvořena za účelem zajištění plnění zákonné povinnosti. EKO-KOM, a.s., v ČR zajišťuje systém sběru a recyklace odpadových obalů.

OBLAST ROZVOJE LIDSKÝCH ZDROJŮ

V roce 2017 společnost plnila závazky z přijatého plánu rozvoje zaměstnanců. Za tímto účelem bylo vypracováno schéma vzdělávání, kde jsou nominováni stávající i nastupující zaměstnanci a ti jsou pak školeni podle schématu jak v měkkých, tak tvrdých i zákonných dovednostech. Celkově byly vynaloženy

prostředky ve výši 1 644 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	226 973
- z toho do 90 dní po splatnosti	152 195
- z toho 90 - 360 dní po splatnosti	9 795
- z toho nad 360 dní po splatnosti	64 983

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 68 340 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 2017 byl proveden odpis pohledávek, na které byly v předchozích letech vytvořeny opravné položky ve výši 21 967 tis. Kč.

ZÁVAZKY:

Závazky

- z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 41 157 tis. Kč jsou závazky, které jsou začátkem roku započteny proti dobropisům za odložené bonusy,
- ve vztahu se státními institucemi po lhůtě splatnosti nejsou,
- 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 50 334 tis. Kč. Závazek je úročen,
- jiné závazky představují závazek z titulu pořízení akvizic ve výši 105 tis. Kč, závazek ve výši 1 217 tis. Kč z titulu vydaných poukázek a 236 tis. Kč z přijatých kaucí.

OBRÁTKY ZÁSOB, POHLEDÁVEK A ZÁVAZKŮ V LETECH

OBRÁTKOVOST	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016	31. 12. 2017
Doba obratu zásob	31	35	35	40	41	43
Doba splatnosti pohledávek	66	74	61	58	54	55
Doba splatnosti závazků	2	4	1	5	7	9

VLASTNICTVÍ CENNÝCH PAPÍRŮ

Společnost vlastnila ke konci roku 2017 podíly ve společnostech:

- PRO-DOMA BEK s.r.o. = 100 % podílu
- Dama spol. s r.o. = 100 % podílu

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 Atradius pojištění pohledávek. To se děje jak v prostoru nejmenovitého limitu tak i jmenovitého. Na pohledávky, které jsou v prodlení více než 180 dní po lhůtě splatnosti, jsou vytvářeny opravné položky a v roce 2017 dosáhly celkové hodnoty 68 340 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 neméně rizikovou, než je oblast pohledávek, vypracovala metodiku a v roce 2015 instalovala modul pro predikci poptávky a řízení zásob „Planning wizzard“.

Implementace metodiky a modulu „Planning wizzard“ se osvědčila již v roce 2015 a v roce 2016 již byly posuny ve stanovených KPI více patrné.

V roce 2017 je pak patrné výrazné snížení objemu nadzásob při celkovém objemu zásoby. Podíl nadzásoby ku zásobě klesl mezi lety 2015 - 2016 z 46 % na 26 %. Průměrná obrátka zásoby ve dnech pak zrychlila ze 116 dní v roce 2016 na 106 dní v roce 2017.

ROK	ZÁSoba (V KČ)	NADZÁSoba (V KČ)	PODÍL NADZÁSoba/ZÁSoba	OBRÁTKA ZÁSoby DNŮ
2015	344 865 098	157 283 086	46 %	111
2016	429 699 032	155 284 715	36 %	116
2017	518 300 055	132 640 864	26 %	106

OBALOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ - PALETY

PRO-DOMA eviduje k 31. 12. 2017 hodnotu 9,0 % podílu palet na celkové skladové zásobě. To představuje oproti roku 2016 pokles o 0,1 %. 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 rozdíly ze společnosti PENITRAM s.r.o. ve výši 4 524 tis. Kč a vznikl oceňovací rozdíly při fúzi společnosti STAMONTA s.r.o. ve výši 10 211 tis. Kč. V rámci uskutečněné fúze v r. 2016 se oceňovací rozdíly navýšil o 128 448 tis. Kč a v r. 2017 dalších 87 161 tis. Kč. Naprostá většina nemovitého majetku souvisí s hlavní činností, tzn. prodej a distribuce stavebních hmot.

Movitý majetek je evidován v ceně 74 662 tis. Kč bez DPH a je taktéž 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, nájmy 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 2017 zaznamenal konjunkturu avšak limitovanou množstvím práce, kterou pracovníci v odvětví byli schopni odvést. Také kapacity výroby stavebních materiálů nebyly optimální vzhledem k poptávce, a tak byl růst objemů prodeje podřízen zejména těmto aspektům. Toto se však méně dotklo cílového segmentu PRO-DOMA, tzn. segmentu revitalizace bytového fondu a výstavby rodinného typu.

Distributoři působící na tomto trhu nevyužili dostatečně potenciál plynoucí z vnějších okolností a nadále nevykazují vizibilní ekonomické zlepšení. 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. Benchmark rentability tržeb v oboru se pohybuje na úrovni 4 %. PRO-DOMA se hodnotou 5,46 % řadí nad průměr. Management společnosti respektuje marži a její udržitelnost jako klíčový parametr pro 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 2017 vlivem kvalifikované cenotvorby a diferencovaných přístupů v jednotlivých segmentech distribuce došlo ke konjunktuře marží, což zajistilo vyšší krycí příspěvek pro tvorbu hospodářského výsledku.

V důsledku prosazení koncepce cenotvorby se podařilo udržet a navýšit marže v jednotlivých segmentech = distribučních kanálech a lokacích. Agregovaně došlo k růstu marží o 0,55 %, a to bez ohledu na podíly obrátů v distribučních kanálech = velkoobchodu vs. maloobchodu.

	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016	31. 12. 2017
Marže	14,65 %	14,76 %	14,43 %	14,97 %	14,59 %	15,14 %

Nicméně tento jev nepopisuje struktury mezi segmenty, a tedy ani distribuční náklady. Důkazem zvýšené efektivity prodeje je pak navýšená EBITDA, která v roce 2017 narostla na 304 563 tis. Kč (v roce 2016 206 598 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	31. 12. 2017
EBITDA	113 938	101 935	148 139	171 271	206 598	304 563
Vlastní kapitál	669 955	656 923	229 431	317 511	309 753	469 482

ÚVĚROVÁ RIZIKA

Společnost čerpá úvěry (2017) na zajištění provozních potřeb a také zdroje na investiční projekty. Za květen-červen byl čerpán úvěr na rekonstrukci areálu Ústí ve výši 25 000 tis. Kč, za období květen-listopad bylo čerpáno 103 525 tis. Kč na výstavbu areálu Počernice. Na nákup akvizic byly čerpány úvěry za červenec na nákup podílu ve společnosti Švanda Prima ve výši 76 000 tis. Kč a v prosinci na nákup podílu ve společnosti Dama ve výši 88 000 tis. Kč.

Krátkodobé úvěry slouží k zajištění peněžních toků a jsou čerpány sezonně do výše smluvních rámců, které jsou zasmluvněny vždy s ohledem na nadcházející sezonu podle předpokládané potřeby. Do roku 2018 společnost vstoupila se smluvními rámci ve výších:

- MONETA, a.s. (nyní MONETA) ve výši 280 000 tis. Kč
- UNICREDIT Bank, a.s. ve výši 350 000 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	31. 12. 2017
Bankovní úvěry a výpomoci	535 766	749 767	730 348	1 036 344	1 046 775	1 353 208
Bankovní úvěry dlouhodobé	111 606	133 081	121 549	205 341	262 231	394 294
Krátkodobé bankovní úvěry	424 160	616 686	608 799	831 003	784 544	958 914

Souběžně lze konstatovat, že postupné navyšování sazby 1D PRIBOR nemělo v roce 2017 pozorovatelný negativní dopad na limitovanost zdrojů.

UKAZATELE ZADLUŽENOSTI

ZADLUŽENOST	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016	31. 12. 2017
Bankovní úvěry / Vlastní kapitál	0,80	1,14	3,18	3,26	3,38	2,88
Cizí zdroje / Vlastní kapitál	0,93	1,39	7,52	6,84	7,41	5,72
Bankovní úvěry / Aktiva celkem	0,41	0,47	0,37	0,41	0,40	0,43
Vlastní kapitál / Aktiva celkem	0,51	0,41	0,12	0,13	0,12	0,15

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 2017 narostla na hodnotu 321 334 tis. Kč.

LIKVIDITA	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016	31. 12. 2017
Běžná likvidita	1,65	1,31	1,44	1,28	1,30	1,26
Okamžitá likvidita	1,13	0,89	0,90	0,63	0,78	0,73
Pracovní kapitál (v tis. Kč)	329 838	235 507	309 970	287 721	302 991	321 334

POKRYTÍ DLUHŮ

Pokrytí dluhů je dáno podílem platební schopnosti a platební povinnosti. Jak je vidět z příloženého přehledu, tak společnost končila rok 2017 na úrovni 4,44 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 2017 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 DLUHŮ	31. 12. 2012	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016	31. 12. 2017
Bankovní úvěry / EBITDA	4,70	7,36	4,93	6,05	5,07	4,44
Cizí zdroje (bez rezerv) / EBITDA	5,45	8,83	11,60	12,62	11,10	8,64
Financované dluhy / EBITDA	4,80	7,70	5,01	6,33	5,48	4,83

ORGANIZAČNÍ SLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Společnost v roce 2017 nezaložila žádnou organizační složku v zahraničí.

VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2017

Auditem společnosti byla pověřena společnost BDO CA s.r.o. Výrok auditora k účetní závěrce k 31. 12. 2017 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. 2018



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 pracovně právní vztah a je v platnosti smlouva o půjčce. Ovládaná osoba eviduje závazky vůči ovládající osobě z titulu půjčky ve výši 26 414 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. 2018



Josef Mařinec
Předseda představenstva

ZPRÁVA AUDITORA



Tel.: +420 541 235 273
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. 2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 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. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



Tel.: +420 541 235 273
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 skepticizmus. 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 (IČO 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
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 komplementář společnosti uvedl 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.

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

V Brně dne 24. července 2018

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO CA s.r.o.

BDO CA s. r. o.
evidenční číslo 305

Ing. Petr Svoboda
evidenční číslo 2264

BDO CA s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 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. 2017

OZN.	AKTIVA	ČÍSLO ŘÁDKU	BĚŽNÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ OBDOBÍ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	NETTO
	AKTIVA CELKEM	001	+3 787 949	-625 060	+3 162 889	+2 666 663
B.	Dlouhodobý majetek	003	+2 139 980	-543 728	+1 596 252	+1 347 081
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+32 666	+21 007	+11 659	+9 642
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+32 461	-21 007	+11 454	+7 403
B.I.2.1.	Software	007	+32 461	-21 007	+11 454	+7 403
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	+205		+205	+2 239
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý majetek	013	+205		+205	+2 239
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+1 910 526	-522 721	+1 387 805	+1 244 934
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+968 897	-305 478	+663 419	+581 196
B.II.1.1.	Pozemky	016	+196 084		+196 084	+183 831
B.II.1.2.	Stavby	017	+722 813	-305 478	+467 335	+397 365
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+216 798	-142 136	+74 662	+49 870
B.II.3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	019	+594 994	-75 107	+519 887	+547 397
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+129 837		+129 837	+66 471
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+129 837		+129 837	+66 471
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+196 788		+196 788	+92 505
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	+191 788		+191 788	+92 505
B.III.7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	+5 000		+5 000	
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	+5 000		+5 000	
C	Oběžná aktiva	037	+1 639 028	-81 332	+1 557 696	+1 313 169
C.I.	Zásoby	038	+570 361	-12 992	+557 369	+462 831
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	+570 192	-12 992	+557 200	+462 662
C.I.3.2.	Zboží	043	+570 192	-12 992	+557 200	+462 662
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	+169		+169	+169
C.II.	Pohledávky	046	+1 057 174	-68 340	+988 834	+813 428
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+1 057 174	-68 340	+988 834	+813 428
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+906 655	-68 340	+838 315	+703 712
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+150 519		+150 519	+109 716
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+8 432		+8 432	+10 443
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+140 413		+140 413	+93 269
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	+1 674		+1 674	+6 004
C.IV.	Peněžní prostředky	071	+11 493		+11 493	+36 910
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	+9 278		+9 278	+8 761
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	+2 215		+2 215	+28 149
D.	Časové rozlišení aktiv	074	+8 941		+8 941	+6 413
D.1.	Náklady příštích období	075	+4 465		+4 465	+4 264
D.3.	Příjmy příštích období	077	+4 476		+4 476	+2 149

OZN.	PASIVA	ČÍSLO ŘÁDKU	BĚŽNÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
			NETTO	NETTO
	PASIVA CELKEM	001	+3 162 889	+2 666 663
A.	Vlastní kapitál	002	+469 482	+293 192
A.I.	Základní kapitál	003	+360 000	+270 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	+270 000	+270 000
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006	+90 000	
A.III.	Fondy ze zisku	015	+70	
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	+70	
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+33 592	+23 192
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	+33 592	+23 192
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	+75 820	+0
B.+C.	Cizí zdroje	024	+2 683 740	+2 366 278
B.+C.	Rezervy	025	+10 781	+2 923
B.4.	Ostatní rezervy	029	+10 781	+2 923
C.	Závazky	030	+2 672 959	+2 363 355
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	+1 436 597	+1 349 758
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032	+1 000 000	+1 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034	+1 000 000	+1 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	+394 294	+265 446
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036		+70
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041	+42 303	+45 011
C.I.9.	Závazky - ostatní	042		+39 231
C.I.9.3.	Jiné závazky	045		+39 231
C.II.	Krátkodobé závazky	046	+1 236 362	+1 013 597
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	+958 914	+784 958
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	+23 714	+12 766
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	+117 766	+93 849
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	+50 334	+57 908
C.II.8.	Závazky ostatní	056	+85 634	+64 116
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057	+26 414	+28
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	+16 573	+14 589
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	060	+9 591	+8 323
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	+24 787	+18 141
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	+6 490	+7 803
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	+1 779	+15 232
D.	Časové rozlišení	064	+9 667	+7 193
D.1.	Výdaje příštích období	065	+9 667	+7 193

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(V TIS. KČ) K 31. 12. 2017 (OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017)

OZN.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	ČÍSLO ŘÁDKU	SKUTEČNOST V ÚČETNÍM OBDOBÍ	
			SLEDOVANÉM	MINULÉM
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+29 646	
II.	Tržby za prodej zboží	002	+5 573 133	
A.	Výkonová spotřeba	003	+5 005 446	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	+4 729 580	
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+49 900	
A.3.	Služby	006	+225 966	
C	Aktivace (-)	008	-15 522	
D	Osobní náklady	009	+333 392	
D.1.	Mzdové náklady	010	+242 868	
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+90 524	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+81 673	
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+8 851	
E	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+70 273	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+86 993	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+86 993	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018	+1 232	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-17 952	
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+78 639	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+3 560	
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+75 079	
F.	Ostatní provozní náklady	024	+57 604	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+880	
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	+7 048	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	+7 858	
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+41 818	
*	*Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+230 225	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+118 551	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	+100 000	

OZN.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	ČÍSLO ŘÁDKU	SKUTEČNOST V ÚČETNÍM OBDOBÍ	
			SLEDOVANÉM	MINULÉM
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+18 551	
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+701	
K	Ostatní finanční náklady	047	+13 356	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-131 206	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+99 019	
L	Daň z příjmů	050	+23 199	
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+25 907	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-2 708	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+75 820	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+75 820	
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+5 682 119	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

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. 2017

Statutární orgán

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	FUNKCE	VZNIK/ZÁNİK FUNKCE
Josef Mařinec	předseda představenstva	23. 2. 2015
Josef Mařinec ml.	člen představenstva	23. 2. 2015
Jan Mařinec	člen představenstva	23. 2. 2015

Dozorčí rada

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	FUNKCE	VZNIK/ZÁNİK FUNKCE
Petr Vaněrka	člen dozorčí rady	23. 2. 2015

2. PRÁVNICKÉ 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 2017 došlo k zápisu následujících změn v OR:

Ostatní skutečnosti:

Na základě Projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 17. 7. 2017 došlo k přechodu vyčleněné části jmění uvedeného v Projektu rozdělení odštěpením sloučením rozdělované společnosti ŠVANDA PRIMA, s.r.o., se sídlem Polička, Dolní Předměstí, P. Jilemnického 568, PSČ 572 01, identifikační číslo 259 37 766, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddíle C, vložce 15976 na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Praha 9 - Újezd nad Lesy, Budčická 1479, PSČ 190 16, 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. 2017 zapsáno 1. září 2017.

Na základě Projektu fúze sloučením ze dne 26. 9. 2017 sepsaného ve formě notářského zápisu JUDr. Ivana Houdka, notáře se sídlem v Příbrami N 684/2017, NZ 606/2017 došlo k fúzi sloučením, v jejímž důsledku zanikající společnosti Stavebniny ESO s.r.o., se sídlem Zahradní 1942/32a, 792 01 Bruntál, identifikační číslo 268 24 027, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě

v oddíle C, vložce 27720 a PRO-DOMA KAPSTOP, a.s., se sídlem Budčická 1479, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9, identifikační číslo 278 25 116, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 21728 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. 2017.

zapsáno 28. prosince 2017

4. ZAMĚSTNANCI A OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2017 celkem 813 zaměstnanců, z toho 6 řídících pracovníků.

ÚDAJE V TIS. KČ	ROK 2017		
	MZDOVÉ NÁKLADY	SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ POJIŠTĚNÍ	OSTATNÍ SOCIÁLNÍ NÁKLADY
Celkem	242 868	81 673	8 851
Z toho řídící pracovníci	2 580	876	143

5. ODMĚNY STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ

- a) **výše odměn nebo jiných plnění poskytnutých členům statutárních a dozorčích orgánů v účetním období**
 Za rok 2017 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. 2017 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 v 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 2017, 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 odpisován shodně pro účetní a daňové účely.
- Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek pořízený po 1. 1. 2006 je odpisován 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. 2017 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. 2017 jsou v minulém období uvedeny hodnoty ze zahajovací rozvahy k 1. 1. 2017 sestavené dne 29. 6. 2017. 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	679 421	96 447	3 055	772 813
Movitý majetek	177 627	50 306	11 135	216 798
Pozemky	183 831	12 253		196 084
Nedokončený DHM	66 471	259 557	196 191	129 837
Nedokončený NDIM	2 239	11 309	13 343	205
Software	22 607	9 854		32 461
Ostatní dlouhodobý nehm. maj.	24		24	
CELKEM	1 132 220	x	x	1 348 198

V důsledku fúze sloučením v r. 2017 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 87 161 tis. Kč. Celková výše oceňovacího rozdílu k 1. 1. 2017 tedy činila 594 993 tis. Kč. Odpis oceňovacího rozdílu za rok 2017 byl 27 511 tis. Kč. Oceňovací rozdíly vzniklé z fúze jsou odpisovány rovnoměrně 15 let.

Hlavní pohyby majetku

a) Nemovitosti odepisované

Hlavní přírůstky majetku souvisí s nákupem a zhodnocením majetku zejména u středisek: Broumov (6 272 tis. Kč), Ústí (17 133 tis. Kč), Bruntál (4 757 tis. Kč), Chlumec (8 887 tis. Kč), Polička (13 675 tis. Kč), Litomyšl (10 855 tis. Kč), Újezd (6 366 tis. Kč)

- b) *Movité majetek odepisovaný*
Hlavní přírůstky majetku souvisí s obnovou strojového a vozového parku.
- c) *Pozemky*
Přírůstek majetku souvisí hlavně s nákupem pozemků Chlumec (5 724 tis. Kč), Bruntál (1 636 tis. Kč), Polička (1 950 tis. Kč), Litomyšl (2 376 tis. Kč), Újezd (588 tis. Kč)
- d) *Nedokončený DHM*
Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálu Počernice (124 111 tis. Kč), Písek (1 741 tis. Kč), Ostrava Přívoz (954 tis. Kč)
- e) *Nárůst nehmotného investičního majetku je tvořen převážně pořízeným SW NAVISION 2017 (7 109 tis. Kč), PW CATEGORY MANAGEMENT (1 5000 tis. Kč)*

Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

- drobný hmotný majetek účtovaný do spotřeby za r. 2017 – celkem 11 063 tis. Kč
- drobný nehmotný majetek účtovaný do spotřeby za r. 2017 – celkem 4 330 tis. Kč
- drobný majetek je veden v operativní evidenci
- 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 2017	BUDOUCÍ PLATBY	
		SPLATNÉ DO 1 ROKU	SPLATNÉ PO 1 ROCE
Dopr. prostř.	1 666	932	346
Probarvovací linka	165	0	0

2. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost se v roce 2017 stala vlastníkem rozhodujících podílů ve společnosti Dama spol. s r.o., IČ 63987449.

3. POHLEDÁVKY

POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU PO SPLATNOSTI	ČÁSTKA V TIS. Kč
Pohledávky po splatnosti	226 973
- z toho do 90 dní po	152 195
- z toho 90–360 dní po	9 795
- z toho nad 360 dní po	64 983

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 68 340 tis. Kč. V roce 2017 byl proveden odpis nebo postoupení již dříve oprávkovaných pohledávek ve výši 21 967 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 140 413 tis. Kč na dodavatelské bonusy, které došly po datu uzávěrky.

4. ZÁVAZKY

- Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 41 157 tis. Kč jsou ve většině případů závazky, které jsou začátkem roku započteny proti dobropisům za odložené bonusy.
- 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 50 334 tis. Kč. Závazek je úročen.

Jiné závazky

Jiné závazky představují závazek z titulu pořízení akvizic ve výši 105 tis. Kč, závazek ve výši 1 217 tis. Kč z titulu vydaných poukázek a 236 tis. Kč z přijatých kaucí.

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	90 000	0	90 000
Součet A +/- B	270 000	90 000	0	360 000
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	
Součet A +/- B +/- D	270 000	90 000	0	360 000
Ostatní fondy ze zisku	0	70	0	70
Jiný výsledek minulých období	0	0	0	0
Zisk minulých účetních období	23 192	10 400	0	33 592
Ztráta minulých účetních období	0	0	0	
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	75 820	0	75 820
Vlastní kapitál celkem	293 192	176 290	0	469 482

6. DLUHOPISY

Společnost PRO-DOMA, SE vydala dluhopisy v celkové hodnotě 1 000 000 tis. Kč. Dle emisních podmínek jsou dluhopisy splatné v roce 2032.

7. ZÁKONNÉ A OSTATNÍ REZERVY

V roce 2017 byla vytvořena účetní rezerva na bonus program 2017 ve výši 10 781 tis. Kč a rozpuštěna rezerva z roku 2016 ve výši 2 923 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 2017 společnost tento typ výdajů nevynaložila.

10. ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost eviduje k 31. 12. 2017 odloženou daň ve výši 42 303 tis. Kč.

ODLOŽENÁ DAŇ KE 31. 12. 2017	
rozdíl mezi účetní a daňovou ZC HIM	-50 106
opravná položka k zásobám	12 992
opravná položka k pohledávkám	7 542
účetní rezerva	10 781
ÚZC 097	-203 857
Celkem	-222 648
Sazba	19%
Odložená daň	-42 303

11. PŘEHLED ÚVĚRŮ - STAV K 31. 12. 2017

ÚVĚRY	BANKA	ZŮSTATEK	DATUM SPLATNOSTI	FREKVENCE PLATEB	SPLÁTKA	SPLÁTKA 2017	SPLÁTKA 2018
Krátkodobé							
Kontokorent GE	GE	254 422		Jednorázově		0	254 422
Kontokorent ČSOB	ČSOB	227 377	3 měsíční výpov. lhůta	Jednorázově		0	227 377
UCB revolvingový úvěr	UCB	325 478	3 měsíční výpov. lhůta	Jednorázově		0	325 478
Celkem		807 277					807 277
Dlouhodobé							
Úvěr - Bystřice a Chomutov	ČSOB	8 235	16. 8. 2019	Měsíčně	412	4 941	4 941
Úvěr - FKK	ČSOB	16 667	20. 12. 2019	Měsíčně	725	8 696	8 696
Úvěr - Podíl v PD-UH	ČSOB	21 017	31. 1. 2020	Měsíčně	841	10 088	10 088
Úvěr - Podíl v PD-KH	GE	13 563	20. 5. 2020	Měsíčně	468	5 612	5 612
Úvěr - investiční	UCB	45 550	31. 10. 2020	Měsíčně	1 330	15 960	15 960
Úvěr - akvizice střechy	UCB	41 200	31. 10. 2020	Měsíčně	1 200	14 400	14 400
Úvěr - investiční	GE	41 000	20. 5. 2021	Měsíčně	1 000	12 000	12 000
Úvěr - investiční	GE	75 000	20. 12. 2022	Měsíčně	1 667	20 004	20 004
Úvěr - akvizice Švanda	ČSOB	74 865	20. 6. 2023	Měsíčně	1 134	1 134	13 608
Úvěr - investice Počernice	ČSOB	103 524	31. 3. 2023	Měsíčně	2 667	0	24 003
Úvěr - akvizice DAMA	GE	88 000	20. 6. 2023	Měsíčně	1 406	0	14 060
Úvěr - investice Ustí+Ostrava	GE	17 308	20. 12. 2022	Měsíčně	1 538	7 690	18 456
Celkem		545 929			x	100 525	161 828

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

IV. Následné události

Jediný akcionář v působnosti valné hromady rozhodl dne 10. 10. 2017 ve formě notářského zápisu JUDr. Ivana Houdka, notáře se sídlem v Příbrami N 705/2017, NZ 625/2017 o zvýšení základního kapitálu peněžitým vkladem celkem o částku 90 000 000,- Kč s tím, že se nepřipouští upisování akcií nad nebo pod navrhovanou částku. Navýšení bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 9. 1. 2018.

V roce 2018 se předpokládá fúze se společností, Dama spol. s r.o. rozhodné datum fúze bude 1. 1. 2018, předpokládané datum zápisu do obchodního rejstříku je 1. 9. 2018. V roce 2018 získala společnost PRO-DOMA, SE 100% podíl ve společnosti Stavebniny K, a.s. Také zde se předpokládá fúze v r. 2018 s rozhodným datem 1. 1. 2018

V Praze 29. 6. 2018

Josef Mařinec
předseda představenstva



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

K 31. 12. 2017 OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017

OZNAČ.	VÝKAZ O PĚNĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	ČÍSLO ŘÁDKU	SKUTEČNOST V ÚČETNÍM OBDOBÍ	
			SLEDOVANÉM	MINULÉM
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+36 910	
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+99 019	
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	+220 567	
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	004	+86 692	
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-8 862	
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-2 681	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky 0	008	+118 552	
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	+26 866	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	+319 586	
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	-189 377	
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-182 194	
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+93 241	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-100 424	
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.)	016	+130 209	
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku 0	017	-118 552	
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-11 050	
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.)	022	+607	
	Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-326 272	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	+3 560	
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3.)	026	-322 712	
	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	+206 688	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	028	+90 000	
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emistního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029	+90 000	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	035	+296 688	
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	-25 417	
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	+11 493	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(V TISÍCÍCH KČ) K 31. 12. 2017 (OD 1. 1. 2017 DO 31. 12. 2017)

OZNAČ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	ČÍSLO ŘÁDKU	SKUTEČNOST V ÚČETNÍM OBDOBÍ	
			SLEDOVANÉM	MINULÉM
A.	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
B.	Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.2.	Zvýšení	006	+90 000	
B.4.	Konečný zůstatek	008	+90 000	
C.	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	+360 000	+270 000
H.	Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)			
H.2.	Zvýšení	032	+70	
H.4.	Konečný zůstatek	034	+70	
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	035	+23 192	+23 192
I.3.	Snížení	037	+10 400	
I.4.	Konečný zůstatek	038	+33 592	+23 192
L.	Zisk / ztráta za účetní období po zdanění			
L.2.	Zvýšení	048	+75 820	
L.4.	Konečný zůstatek	050	+75 820	
	Vlastní kapitál celkem			
X.1.	Počáteční zůstatek	055	+293 192	+293 192
X.2.	Zvýšení	056	+176 290	
X.4.	Konečný zůstatek	058	+469 482	+293 192

pro-doma.cz

