

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019



PRO DOMA, SE



OBSAH

4	Úvodní slovo generálního ředitele	17	GDPR; Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů
6	Zpráva managementu o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku	18	Oblast rozvoje lidských zdrojů Platební kázeň
8	Základní údaje o společnosti	19	Vlastnictví cenných papírů
10	Vývoj tržeb; Vývoj platební schopnosti	20	Cíle a metody řízení rizik společnosti
11	Vývoj vlastního kapitálu	23	Organizační složka v zahraničí
12	Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni	24	Výrok auditora k účetní závěrce k 31. prosinci 2018; Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
13	Významné majetkové změny	26	Zpráva auditora
14	Statutární orgán, management a organizační struktura		
15	Náhled organizační struktury		
16	Budoucí vývoj společnosti; Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje		

VI CÍ MISE

VI CÍ MISE

Vi
CÍ
MISE
Vybudovat nejširší síť prodejen stavebních materiálů a půjčoven stavební mechanizace pod značkou PRO-DOMA v České republice.

MI CÍ MISE

MI
CÍ
MISE
Poskytovat svým zákazníkům široké portfolio produktů a služeb prostřednictvím geograficky dostupné pobočkové sítě.

CÍ CÍ MISE

CÍ
CÍ
MISE
Být každému zákazníkovi geograficky dostupní tak, aby mohl komfortně realizovat své stavební dílo.



HODNOTY A CÍLE SPOLEČNOSTI

O SPOLEČNOSTI

Společnost PRO-DOMA, SE, 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, SE 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.

HODNOTY SPOLEČNOSTI

Společnost PRO-DOMA, SE, 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

ÚVODNÍ SLOVO

Petr Vaněrka
Generální ředitel



SPOLEČNOST V ROCE 2019

V roce 2019 rostl společností prodej tempem 9,6 %, což z dostupných informací od dodavatelů a ČSÚ svědčí o faktu, že PRO-DOMA, SE, rostla rychleji než trh jako takový. A to i po odečtení vlivu zdražení někde na hladině 4 %. Hospodaření firmy zásadně ovlivnil růst mezd zaměstnanců společně s úrokovými náklady. Pozitivně pak rok 2019 ovlivnily akvizice i organický růst, v důsledku čehož se nám podařilo dosáhnout obrátu 7,7 mld. a v konsolidaci s akvizicí TONSTAV-SERVICE, s.r.o., pak 8 mld. obrátu v roce 2019. A to prostřednictvím 91 prodejen vlastních a 56 partnerských. EBITDA (platební schopnost) roku 2019 dosáhla 413 mil. Kč a umožnila provést akvizice 3 prodejen stavebnin a etablované půjčovny stavební mechanizace TONSTAV-SERVICE, s.r.o., se šesti pobočkami po celé ČR. Vstup do segmentu půjčovny prostřednictvím akvizice je současně rozvojovým projektem půjčovny na pobočkách stavebnin.

Poděkování za úspěšný rok 2019 patří zejména zaměstnancům PRO-DOMA, SE, kteří se na rozvoji a prosperitě podílejí.

VÝVOJ DO ROKU 2020 POHLEDEM OBCHODU

V roce 2019 nás nejvíce limitovalo množství pracovních sil v segmentu prováděcích firem ve stavebnictví, na nichž je náš distribuční business závislý. I v dalších letech bude segment stavebnictví, a tedy i navazující obor prodeje stavebních hmot ovlivněn prohlubujícím se nedostatkem pracovních sil právě ve stavebnictví. Očekáváme mírný přebytek produkce stavebních materiálů s poklesem v exportu, což může mít za následek větší kolísavost a pokles cen materiálů. Více staveb se bude dokončovat a s tím bude souviset charakter stavebních materiálů v prodejních číslech. Nárůst stavebních povolení podle ČSÚ nereflektuje skutečně započaté stavby. Určitým stimulem na množství vydaných povolení je dokončení prosazení normy NZEB (nearly zero energy building), která se promítá právě do snahy investorů o získání stavebního povolení, není však průvodním znakem reálné výstavby.

V roce 2020 očekáváme zdražení v řádu jednotek procent, a to hlavně v segmentu střech, izolací, betonových výrobků a zdiva. Výrobci avizovali výraznější zdražení, to se rozptýluje postupnými slevami, které se postupně promítají a budou promítat nadále do zakázek. PRO-DOMA, SE, plánuje v roce 2020 se soustředit do vývoje nových technologií a prostředí on-line komunikace. Akviziční činnost bude vedena s ohledem na vývoj situace, a to nejen ve vztahu ke koronavirové pandemii. Prostředí roku 2020 je velmi turbulentní a očekáváme narovnání nových hladin v roce 2021, kdy se opět trh začne dále konsolidovat a koncentrovat směrem k velkým hráčům. Prostor pro akviziční činnost firmy v roce 2020 je velmi ovlivněn pandemií koronaviru, a proto jsou v tomto roce naplánovány jen nákupy areálů, o nichž bylo rozhodnuto v roce 2019. Lze konstatovat, že ambice na další akvizice budou restartovány rokem 2021, a předpokládáme, že v té době už budou nastaveny nové parametry cenových hladin a nabídky odpovídající okolnostem.

Nadále se budeme věnovat naší doméně, a tou je prodej stavebních hmot do cílového segmentu rezidenční výstavby, konkrétně budeme nadále cílit na menší bytové, rodinné výstavby a rekonstrukce.

TRH V ROCE 2019 A DALŠÍ VÝVOJ V ROCE 2020

Rok 2019 akceleroval na jeho počátku, kde byly nárůsty výrazné, ale tento trend se postupně od výrazného náskoku postupem roku eliminoval směrem k nule. Konec roku pak v celém segmentu po odečtení vlivu zdražení de facto na roční bázi stagnoval.

V roce 2019 trh disponoval dostatečným množstvím stavebních zakázek, v důsledku čehož se dařilo celému oboru stavebnictví. Zakázky v nezměněném objemu jsou připraveny i pro nastávající rok 2020 a nemění se prostor materiálového odbytiště, a pro stavební firmy tedy množství práce. V roce 2019 bylo limitujícím faktorem výkonu stavebnictví, a tedy i množství prodaných stavebních hmot, množství práce, kterou byly stavební firmy schopny vykonat. A tento fakt se podepíše i pod produkci roku 2020, a to bez ohledu na nástup koronavirové pandemie. Vše ostatní se tomu podřídí a takový bude i trend dalších následujících let. V roce 2020 počítáme s růstem trhu kolem 2 % v množstvích, a podle zdražení pak tedy případně více, ale rozhodovat bude cenová kolísavost. Předpokládáme pokles exportu, a produkce se tedy zkoncentruje na domácí trh, a to může měnit strategie výrobců i distribucí. Do ceny staveb se začne viditelně promítat změna ceny práce, jejíž spirála se roztáčí. Prostor pro inovativní materiály a technologie, a to nejenom s ohledem na poslední vlnu NZEB, je velmi limitovaný kvalifikací pracovních sil ve stavebnictví, a tudíž se i nadále bude převážně stavět z tradičních materiálů. Rok 2020 dojde v duchu a na vlně roku 2018 a 2019 a začne se zakládat méně staveb, což se projeví v roce 2021 a později. Nesporně tedy rok 2020 a následně zejména rok 2021 bude úrodnější na materiály, které přicházejí za „betonem“ a zdicími materiály. Pokud zahrneme do prognózy vliv novely stavebního zákona a NZEB, pak tyto okolnosti buď nebudou mít na výkon stavebnictví žádný, nebo pouze nicotný a krátkodobý dopad. NZEB zasáhne sice velký trh rodinné výstavby, ale reálně se v tomto standardu staví většina domů a směrnice jen donutí posunout problematiku spotřeby energie správným směrem, a dokončit tak dlouhodobý proces stimulace.

ZPRÁVA MANAGEMENTU O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU

Plány tržeb a zisku na rok 2019 byly stanoveny vedením společnosti, a to na základě plánu. A to nejen v souvislosti s organickým růstem, ale i s akvizicemi nových prodejen stavebnin. Obchodní síť na konci roku 2019 čítala 91 prodejen vlastních a dalších 56 prodejen partnerských, to znamená celkem 147 prodejen obchodujících pod značkou PRO-DOMA, SE.

Hlavním úkolem managementu bylo splnění cílů nastavených pro rok 2019, kterými nebyly jen hospodářské výsledky, ale také úspěšné integrace prodejen z roku 2018 a nově získané prodejny v roce 2019, jmenovitě pak Soběslav, Veselí nad Moravou, Tábor a Studená. Dále také akvizice korporace TONSTAV-SERVICE, s.r.o., která se specializuje na půjčování a servis stavební mechanizace a její prodej. Dokončena byla plná integrace sloučením s korporací PRO-DOMA Hutní, a. s., (dříve Filinger, a. s.) zabývající se produkcí armovací betonářské oceli. PRO-DOMA, SE, naplňuje vizi integrační politiky, při které průběžně integruje fúzemí získané podniky a jejich business.

Rok 2019 byl vstupenkou do očekávané recese, kterou podepsal nástup pandemie v roce 2020. V důsledku očekávaného zhoršení ekonomické situace v České republice poklesem výkonu ekonomiky společnost PRO-DOMA, SE, přijala již na konci roku zásadní opatření vedoucí ke snižování nákladů s cílem projít obdobím recese s očekávanou rentabilitou. Zaměřila se též na prevenci rizik spojených s obdobím recese, a to zejména v obchodní oblasti při správě pohledávek a zásob.

V roce 2019 byly dokončeny významné investice a plánované byly odloženy s ohledem na očekávaný vývoj recese.

Společnost v tomto roce dosáhla historicky nejvyšších tržeb za prodané zboží a poskytnuté služby, a to ve výši 7,708.663 tis. Kč. Obchodní marže v tomto období se pohybovala na 16,24 % oproti 16,36 % v roce 2018.

„Nemáme ambice růst jiným směrem než v klíčovém odvětví a naši energii nebudeme vynakládat na budování jiného než hlavního businessu. Vstupu do segmentu služeb a výroby se nevyhýbáme, nicméně to není směr, kterým se chceme ubírat, dominantní jsou pro nás investice do organického a akvizičního růstu našeho hlavního businessu a tím je prodej stavebních hmot.“

Petr Vaněrka

V oblasti investic zásadnější položky

- Hlavní přírůstky majetku souvisí s nákupem a zhodnocením majetku zejména u středisek: Ostrava Přívoz (123 773 tis. Kč), Tábor (32 363 tis. Kč), Konice (21 113 tis. Kč), Veselí nad Moravou (4 653 tis. Kč), Mukařov (3 124 tis. Kč), Písek (2136 tis. Kč), Havířov (1680 tis. Kč), Osnice (978 tis. Kč), Chlumec (715 tis. Kč).
- Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálech Horažďovice (45 488 tis. Kč), Český Brod (25 950 tis. Kč), Valašské Meziříčí (19 000 tis. Kč), Mladé Buky (8 692 tis. Kč), Mukařov (3 733 tis. Kč), Liberec Rochlice (1355 tis. Kč).

Akvizice roku 2019

■ TONSTAV-SERVICE, s. r. o.

Hospodářský výsledek roku 2019 dosáhl hodnoty před zdaněním 115.578 tis. Kč. Hodnocením výkonnosti podniku kritériem schopnosti platební schopnosti ukazatelem EBITDA došlo k poklesu na 413.150 tis. Kč v roce 2019 oproti 426.689 tis. Kč v roce 2018.

Bilanční suma společnosti se zvýšila meziročně z 3,825.849 tis. Kč na konečných 4,029.300 tis. Kč. Z titulu dobrého hospodaření a v souvislosti s fúzemi podle zákona o přeměnách společností a družstev došlo k nárůstu vlastního kapitálu na 842.210 tis. Kč v roce 2019 oproti 687.845 tis. Kč v roce 2018.

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 zastabilizována. 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.

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2019 celkem 1.006 zaměstnanců, z toho 6 řídících pracovníků. Všichni zaměstnanci jsou zařazeni do různých benefitních 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 2019 u pojišťovny Atradius), 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 snížila stav opravných položek k nedobytným pohledávkám o 3.665 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, SE, 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, v roce 2016 výrazně posílila ve specializaci střešní sortimentu a v roce 2017 v prodeji hutního sortimentu, na který v roce 2018 navázala výrobou betonářské oceli v moderní armovně v Liberci. Během své 29leté historie firma nabývala velikosti a v posledních letech se firma PRO-DOMA, SE, nominovala mezi hlavní hráče trhu a stala se nejširší prodejní sítí stavebnin s 91 prodejny vlastními a 56 partnerskými. Celkem je tedy síť prodejen PRO-DOMA, SE, na území ČR na konci roku 2019 zastoupena 147 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 Mařínek

Člen představenstva

Josef Mařínek ml.

Člen představenstva:

Jan Mařínek

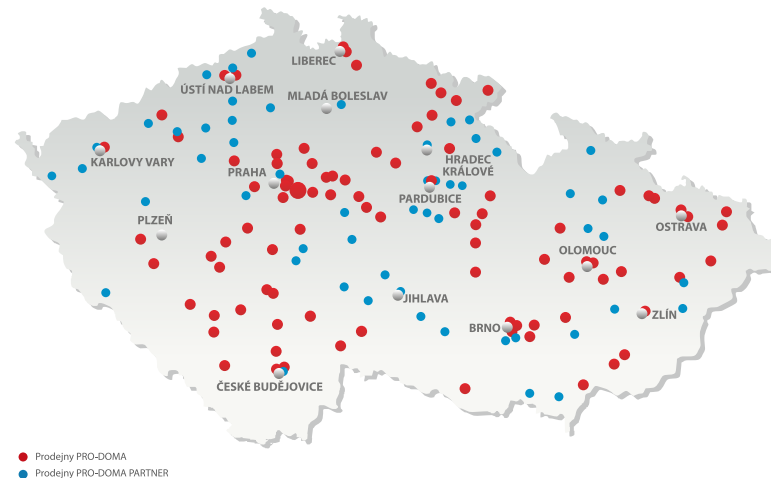
Člen dozorčí rady:

Petr Vaněrka, MBA

Základní kapitál:

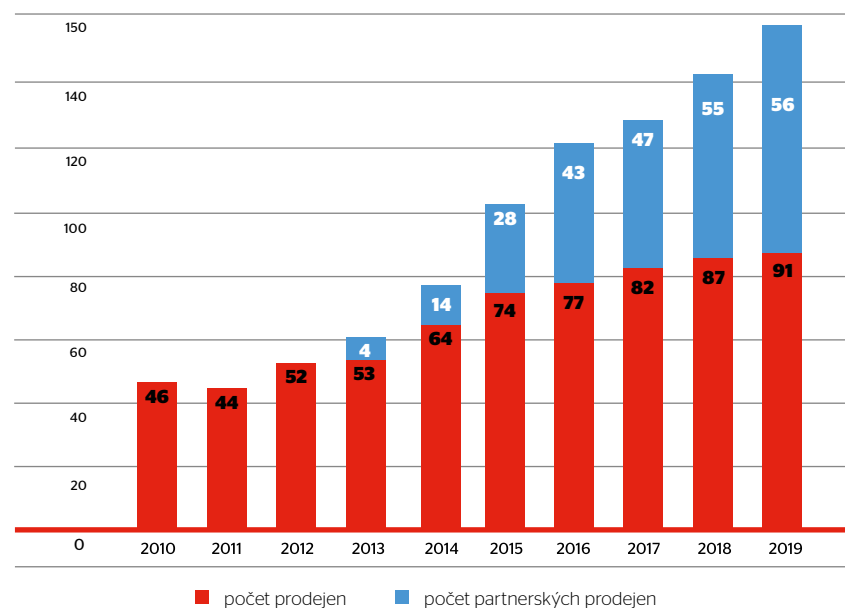
360.000.000 Kč

Obchodní síť v roce 2019



Vývoj počtu vlastních a partnerských prodejen v letech

Počet prodejen



Fúze provedené v roce 2019

K 1. 1. 2019 byl zrealizován projekt fúze sloučením, kterým přešlo na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Praha 9 – Újezd nad Lesy, Budčická 1479, PSČ 190 16, identifikační číslo 242 35 920, jmění zanikajících společností PRO-DOMA BEK, s. r. o., a PRO-DOMA HUTNÍ, a. s.

Projekty sloučení 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 2019 došlo k otevření celkem 5 vlastních poboček, a to:

- Tábor
- Studená
- Soběslav
- Veselí nad Moravou
- Liberec – armovna

FÚZE souhrnně

Fúze 2019

Společnosti zanikající:

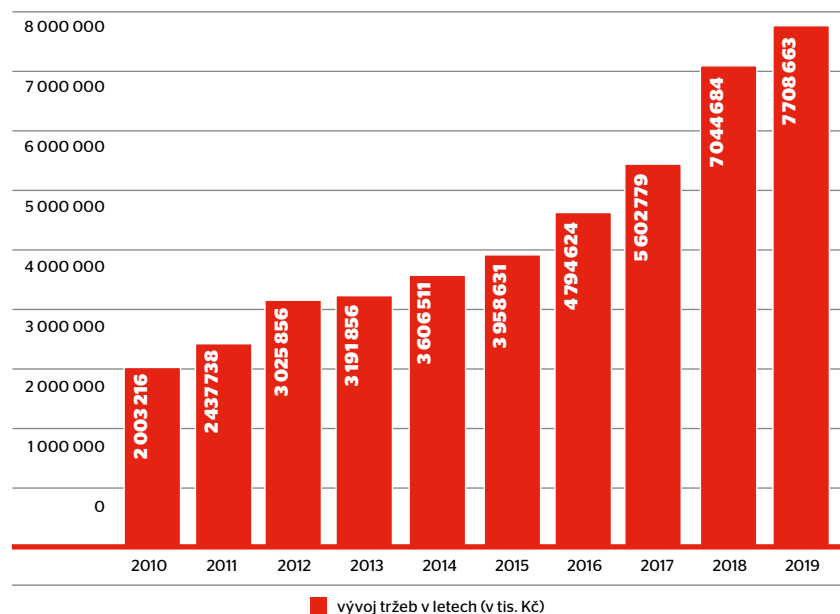
- PRO-DOMA BEK, s. r. o., se sídlem Chrášťany 19, PSČ 282 01, IČ 629 59387
- PRO-DOMA HUTNÍ, a. s., se sídlem U Stadionu 1114, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČ 25030248

Společnost nástupnická:

- PRO-DOMA, SE, 24235920
- Rozhodným dnem fúze je datum 1. 1. 2019
- Den výmazu = den zápisu byl datum 26. 10. 2019

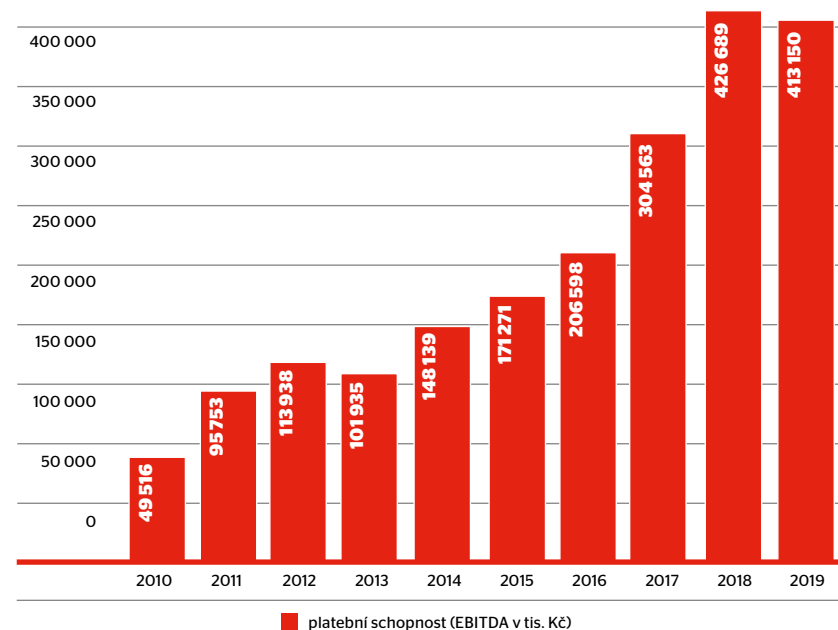
VÝVOJ TRŽEB

Společnost v roce 2019 dosáhla tržby celkem 7,708.663 tis. Kč, a to je nejvíce od založení podniku. Z toho z prodeje zboží tržby celkem 7,447.695 tis. Kč, a to s marží 16,24 %.



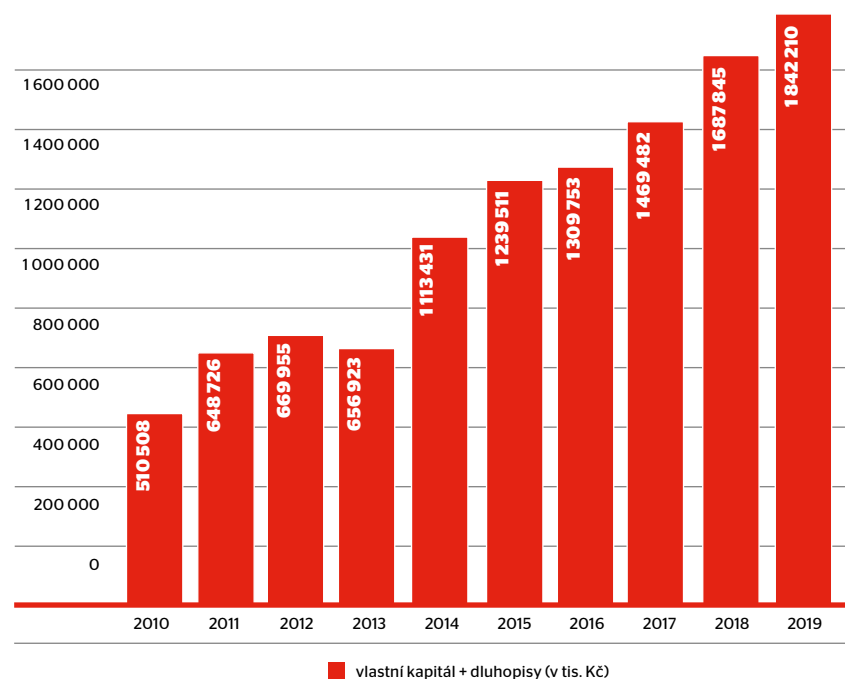
VÝVOJ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI

Platební schopnost je tvořena výlučně z provozního zisku



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 2019 se zvýšil VK společnosti na 842.210 tis. Kč. Dále po celé období roku 2019 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 2019 hodnoty 1,842.210 tis. Kč.



INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Plánované fúze 2020

■ TONSTAV-SERVIS, s. r. o.

Identifikace subjektů fúze:

V důsledku fúze v r. 2020 dojde k vyčlenění části obchodního jmění ze společnosti TONSTAV-SERVICE, s. r. o., a sloučení do společnosti PRO-DOMA, SE, ale nedojde k zániku této společnosti.

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. Již v průběhu března a dubna 2020 přistoupilo vedení společnosti k úsporným opatřením, což se spolu s aktivní obchodní politikou promítlo v nárůstu prodejů a zlepšení hospodářského výsledku prvního pololetí 2020. Přes tyto dobré výsledky lze očekávat, že se situace na trhu bude v druhé polovině tohoto roku zhoršovat. Vedení společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na společnost a její zaměstnance.

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Jediný akcionář poskytl společnosti ke dni 11. 6. 2020 nepeněžitý příspěvek do vlastního kapitálu společnosti ve výši 1 000 000 000 kusů dluhopisů na doručitele ve jmenovité hodnotě 1 Kč emitovaných společností PRO-DOMA, SE.

K jiným významným skutečnostem mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení výroční zprávy nedošlo.

VÝZNAMNÉ MAJETKOVÉ ZMĚNY

Pohyby v majetku:

Nemovitosti odepisované

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

- Ostrava Přívoz (123 773 tis. Kč)
- Tábor (32 363 tis. Kč)
- Konice (21 113 tis. Kč)
- Veselí nad Moravou (4 653 tis. Kč)
- Mukařov (3 124 tis. Kč)
- Písek (2 136 tis. Kč)
- Havířov (1 680 tis. Kč)
- Osnice (978 tis. Kč)
- Chlumec (715 tis. Kč)

Movitý majetek odepisovaný

Hlavní přírůstky majetku souvisí s obnovou strojového a vozového parku.

Pozemky

Přírůstek majetku souvisí hlavně s nákupem pozemků

- Tábor (6 530 tis. Kč)
- Hodonín (88 tis. Kč)

Nedokončený DHM

Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálech

- Horažďovice (45 488 tis. Kč)
- Český Brod (25 950 tis. Kč)
- Valašské Meziříčí (19 000 tis. Kč)
- Mladé Buky (8 692 tis. Kč)
- Mukařov (3 733 tis. Kč)
- Liberec Rochlice (1 355 tis. Kč)

Nárůst nehmotného investičního majetku je tvořen zprovozněním e-shopu.

STATUTÁRNÍ ORGÁN, MANAGEMENT A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

STATUTÁRNÍ ORGÁN

JMÉNO	FUNKCE
Josef Mařinec	Předseda představenstva
Jan Mařinec	Člen představenstva
Josef Mařinec ml.	Člen představenstva

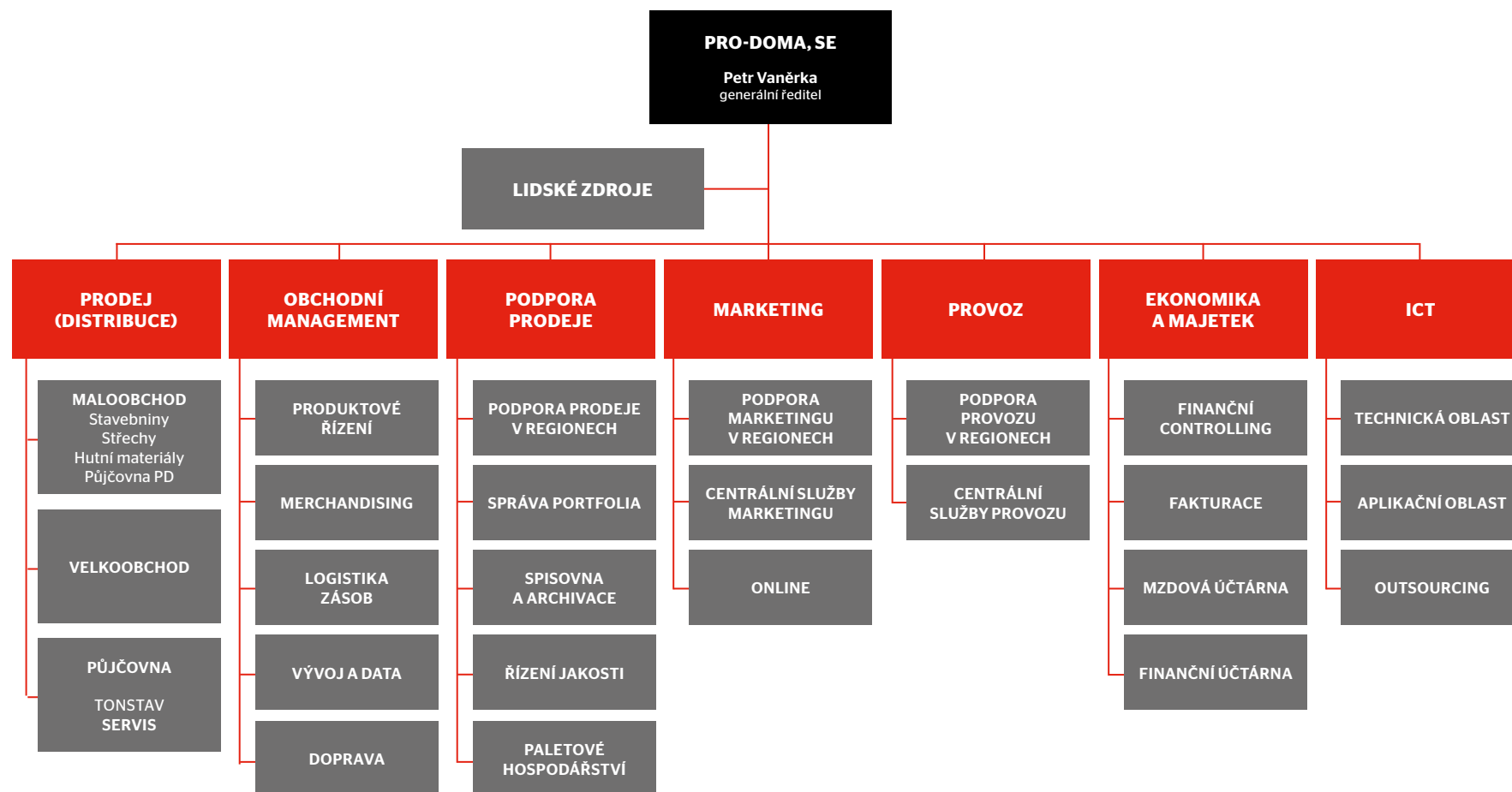
DOZORČÍ RADA

JMÉNO	FUNKCE
Petr Vaněrka	Generální ředitel

MANAGEMENT

JMÉNO	FUNKCE
Petr Vaněrka	Generální ředitel
Daniel Křížek	Ředitel obchodního managementu
Pavel Kostrhoun	Ekonomický ředitel
Martin Zavadil	Ředitel distribuce maloobchod Morava
Vladislav Pulda	Ředitel distribuce maloobchod Čechy
Karel Reichert	Ředitel distribuce Velkoobchod
Jan Minář	Marketingový ředitel
Aleš Líbal	Provozní ředitel
Radovan Horák	Ředitel podpory prodeje
Tomáš Kovařík	Ředitel ICT

NÁHLED ORGANIZAČNÍ STRUKTURY:



BUDOUČÍ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

V roce 2020 má společnost v plánu utlumit akviziční činnost a věnovat se rozvoji procesů, systémů a on-line komunikace. Záměrem je rozšířit obchodní síť v jednotkách prodejen a věnovat se nastoupenému rozvoji integrace půjčoven stavební mechanizace do obchodní sítě PRO-DOMA, SE. Na konci roku 2020 plánujeme nastartovat plně funkční on-line e-shop. Zaměříme se na organický růst čili budeme nadále navyšovat výkony stávající obchodní sítě.

Investiční plán byl z počátku roku nástupem koronaviru zkorigován na údržbové práce a opravy areálů. Restart investičního plánu nastane v roce 2021, kdy se znovu aktivují dočasně odložené projekty výstavby.

Pro rok 2020 v době vypracování výroční zprávy byly odsouhlaseny vedením společnosti cíle pro rok 2019 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, SE
- 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, cíleovat know-how v oblastech logistiky zásob a dopravy

Partnerské stavebniny společně s PRO-DOMA, SE, tvoří distribuční síť čítající 153 poboček v celé ČR. Z toho 91 poboček v PRO-DOMA, SE, 6 poboček TONSTAV-SERVICE, s.r.o., a 56 partnerských k datu sestavení výroční zprávy. Pro r. 2020 je naplánováno navýšení obrátu o cca 0,6 mld. Kč, a to především zvýšením vlastního výkonu. (Plán roku 2019 byl v souladu s projekcí naplněn – plán 7,8 mld., skutečnost 7,98 mld. Kč celkového obrátu – bez partnerské sítě.) V období roku 2020 bude společnost PRO-DOMA, SE, provádět započaté fúze a obchodní integraci podniků a 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 2019 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 nabyla 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.

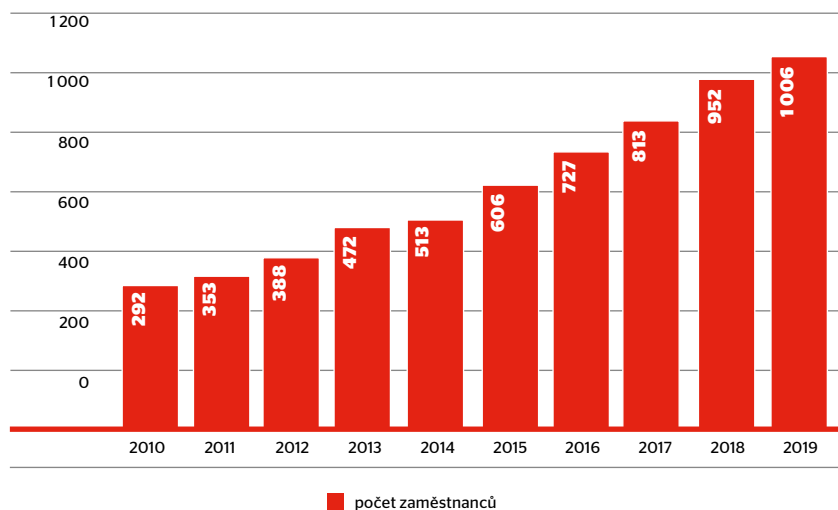
AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

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 pracovně právních vztahů než ty, které vyplývají z plnění povinností daných zákonem a ostatními platnými předpisy, společnost nemá. Lze tedy říci, že společnost v roce 2019 plnila veškeré předepsané normy týkající se oblasti ochrany životního prostředí.

PRO-DOMA, SE, 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, SE, 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 2019 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 1.455 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	212 163
z toho do 90 dní po splatnosti	141 351
z toho 90 – 360 dní po splatnosti	8 041
z toho nad 360 dní po splatnosti	62 180

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši -63 908 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, SE, v souvislosti s těmito pohledávkami negativní cash-flow a nelze tuto hodnotu považovat za relevantní vztah k následkům kreditní politiky PRO-DOMA, SE.

V roce 2019 byl proveden odpis pohledávek, na které byly v předchozích letech vytvořeny opravné položky ve výši 13 804 tis. Kč.

VLASTNICTVÍ CENNÝCH PAPÍRŮ

ZÁVAZKY

- Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 37 012 tis. Kč jsou závazky, které jsou začátkem roku započteny proti dobropisům za odložené bonusy = nejedná se o projev platební nekázně společnosti.
- 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.
- Byla vytvořena účetní rezerva na dodávky týkající se PB programu r. 2019 a uskutečněné v r. 2020 ve výši 7 069 tis. Kč a zůstává rezerva na soudní spor ve výši 1750 tis. Kč.

Společnost vlastnila ke konci roku 2019 podíl ve společnosti:

- TONSTAV-SERVICE, s.r.o. = 100 % podílu

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	31.12. 2018	31.12. 2019
Doba obratu zásob	31	35	35	40	41	43	42	38
Doba splatnosti pohledávek	66	74	61	58	54	55	51	47
Doba splatnosti závazků	2	4	1	5	7	9	6	5

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.

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, SE, zajišťuje ve spolupráci s pojišťovnou Atradius pojištění pohledávek. To se děje jak v prostoru nejmenovitěho limitu, tak i jmenovitěho. Na pohledávky, které jsou v prodlení více jak 180 dní po lhůtě splatnosti, jsou vytvářeny opravné položky v plné výši.

Zásoby a obalové hospodářství

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

ZÁSOBY

Vzhledem ke skutečnosti, že firma považuje problematiku zásob za neméně rizikovou, než je oblast pohledávek, pracuje se systémem predikce poptávky a řízení zásob „Planning wizard“. V důsledku toho je i v roce 2019 patrné snížení doby obratu při celkovém zvýšení objemu zásoby i snížení hodnoty nadzásoby.

OBALOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ - PALETY

PRO-DOMA, SE, eviduje k 31. 12. 2019 hodnotu 7,9% podílu palet na celkové skladové zásobě. To představuje oproti roku 2018 pokles o 0,2 %. 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 oceňovacích rozdílů ve výši 364.649 tis. Kč. Společnost v rámci přecenění a provedení fúzí má evidovaný celkový oceňovací rozdíl ve výši 727.673 tis. Kč. Naprostá většina nemovitého majetku souvisí s hlavní činností, tzn. prodej a distribuce stavebních hmot.

Movitý majetek je evidován v pořizovací ceně 727.673 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, 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 2019 zaznamenal konjunkturu, avšak limitovanou množstvím práce, kterou pracovníci v odvětví byli schopni odvést.

Limitujícím faktorem do dalších let však bude zejména nedostatek pracovních sil na straně prováděcích firem. To se stane rozhodující pro množství zpracovaného, a primárně tedy prodaného stavebního materiálu. Negativní dopad na vývoj stavebnictví bude mít také dopad pandemie COVID-19, která se přerodí v pandemii ekonomickou.

Vysoká schopnost čelit výkyvům vnějších vlivů je dána ekonomickou stabilitou samotného podniku PRO-DOMA, SE.

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 4–5 %. PRO-DOMA, SE, se hodnotou 5,35 % řadí nad průměr (měřeno EBITDA/tržba). Management společnosti vnímá 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. 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 mixu distribučních kanálů a integrací hutní divize došlo agregovaně k poklesu marží o 0,12 %, a to i s ohledem na podíly obrátů mezi velkoobchodním a maloobchodním prodejem.

	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019
Marže	14,65%	14,76%	14,43%	14,97%	14,59%	15,14%	16,36%	16,24%

ÚVĚROVÁ RIZIKA

Společnost za účelem zajištění peněžních toků čerpá provozní úvěrové linky sloužící k financování provozního cash flow a také investiční úvěry na interní investice a také akvizice.

Za období od ledna do června 2019 byl čerpán úvěr na financování nákupu podílu ve společnosti TONSTAV-SERVICE ve výši 220.000 tis. Kč a na přefinancování podílu ve společnosti Stavebniny K ve výši 100.500 tis. Kč, v srpnu byl čerpán úvěr na dostavbu areálu Horaždovice ve výši 30.532 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 2020 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 400.000 tis. Kč
- KB, a. s., ve výši 200.000 tis. Kč
- RB, a. s., ve výši 30.000 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	31.12. 2018	31.12. 2019
Bankovní úvěry a výpomoci	535 766	749 767	730 348	1 036 344	1 046 775	1 353 208	1 660 511	1 772 278
Bankovní úvěry dlouhodobé	111 606	133 081	121 549	205 341	262 231	394 294	408 605	604 880
Krátkodobé bankovní úvěry	424 160	616 686	608 799	831 003	784 544	958 914	1 251 906	1 167 398

Postupné navyšování úrokových sazeb, zejména vlivem růstu základních sazeb (PRIBOR) nemělo žádný pozorovatelný dopad na tvorbu výsledku a také se nepromítlo do dostupnosti zdrojů.

UKAZATELE ZADLUŽENOSTI

ZADLUŽENOST	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019
Bankovní úvěry / Vlastní kapitál	0,80	1,14	3,18	3,26	3,38	2,88	2,41	2,10
Cizí zdroje / Vlastní kapitál	0,93	1,39	7,52	6,84	7,41	5,72	4,54	3,71
Bankovní úvěry / Aktiva celkem	0,41	0,47	0,37	0,41	0,40	0,43	0,43	0,44
Vlastní kapitál / Aktiva celkem	0,51	0,41	0,12	0,13	0,12	0,15	0,18	0,21

LIKVIDNÍ RIZIKA

PRO-DOMA, SE, má trvale výborné kondice v oblasti jak běžné, tak okamžité likvidity a velice příznivá je pak hodnota pracovního kapitálu, která v roce 2019 narostla na hodnotu 405.212 tis. Kč.

LIKVIDITA	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019
Běžná likvidita	1,65	1,31	1,44	1,28	1,30	1,26	1,20	1,28
Okamžitá likvidita	1,13	0,89	0,90	0,63	0,78	0,73	0,64	0,71
Pracovní kapitál (v tis.Kč)	329838	235507	309970	287721	302991	321334	329808	405212
Vlastní kapitál / Aktiva celkem	0,51	0,41	0,12	0,13	0,12	0,15	0,18	0,21

POKRYTÍ DLUHŮ

Pokrytí dluhů je dáno podílem platební schopnosti a platební povinnosti. Jak je vidět z příloženého přehledu, tak společnost končila rok 2019 na úrovni 4,29násobku 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 2019 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	31.12. 2018	31.12. 2019
Bankovní úvěry / EBITDA	4,70	7,36	4,93	6,05	5,07	4,44	3,89	4,29
Cizí zdroje (bez rezerv) / EBITDA	5,45	8,83	11,60	12,62	11,10	8,64	7,16	7,36
Financované dluhy / EBITDA	4,80	7,70	5,01	6,33	5,48	4,83	4,12	4,51
Vlastní kapitál / Aktiva celkem	0,51	0,41	0,12	0,13	0,12	0,15	0,18	0,21

ORGANIZAČNÍ SLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Společnost v roce 2019 nezaložila žádnou organizační složku v zahraničí.

VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2019

Auditem společnosti byla pověřena společnost BDO CA, s.r.o. Výrok auditora k účetní závěrce k 31. 12. 2019 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 28. 6. 2020

Petr Vaněrka

generální ředitel



PŘÍLOHY

1. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
2. Zpráva auditora
3. Rozvaha v plném rozsahu
4. Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu
5. Příloha k účetní uzávěrce za rok 2019
6. Přehled o změnách vlastního kapitálu
7. Přehled o peněžních tocích (cash flow)

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 17 486 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. 2020

Josef Mařinec

Předseda představenstva

ZPRÁVA AUDITORA



Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s. r. o.
V Parku 2316/12
Praha 4- Chodov
148 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 242 35 920, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 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. 2019 a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v příloze v účetní závěrce v části IV. Následné události, která obsahuje komentář k dopadům pandemie nemoci COVID-19 na společnost. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

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 PRO-DOMA, SE.

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (ICO 453 14 381, registrována u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.



Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s. r. o.
V Parku 2316/12
Praha 4- Chodov
148 00

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.

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 PRO-DOMA, SE za účetní závěrku

Představenstvo společnosti PRO-DOMA, SE 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 společnosti PRO-DOMA, SE.

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (ICO 453 14 381, registrována u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.



Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s. r. o.
V Parku 2316/12
Praha 4- Chodov
148 00

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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě 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 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 PRO-DOMA, SE 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 události 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.

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrována u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.



Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s. r. o.
V Parku 2316/12
Praha 4- Chodov
148 00

Naši povinnosti je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti PRO-DOMA, SE 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 23. 7. 2020

Auditorská společnost:

BDO Audit s. r. o.

BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Petr Svoboda

Ing. Petr Svoboda
evidenční číslo 2264

BDO Audit s. r. o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrována u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

ROZVAHA (v tis. Kč) k 31. 12. 2019

OZN.	AKTIVA	ČÍSLO ŘÁDKU	BĚŽNÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ OBDOBÍ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	NETTO
	AKTIVA CELKEM	001	4 987 337	-958 037	4 029 300	3 889 507
B.	Stálá aktiva	003	3 056 657	-881 125	2 174 532	1 812 399
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	39 433	-37 731	1 702	5 695
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	39 433	-37 731	1 702	5 361
B.I.2.1.	Software	007	38 248	-36 546	1 702	5 295
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	1 185	1 185	0	66
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				334
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				334
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	2 765 153	-843 394	1 921 759	1 804 840
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	1 520 147	-439 101	1 081 046	933 865
B.II.1.1.	Pozemky	016	248 486		248 486	241 973
B.II.1.2.	Stavby	017	1 271 661	-439 101	832 560	691 892
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	398 297	-259 838	138 459	115 232
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	727 673	-144 455	583 218	619 575
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	166		166	166
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	166		166	166
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	118 870		118 870	136 002
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	118 870		118 870	136 002
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	251 071		251 071	1 864
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	251 000		251 000	487
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	71		71	1 377
C	Oběžná aktiva	037	1 915 205	-76 912	1 838 293	2 065 335
C.I.	Zásoby	038	691 756	-13 004	678 752	734 596
C.I.1.	Materiál	039	47 846		47 846	46 579
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	1 112		1 112	1 319
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	642 798	-13 004	629 794	686 698
C.I.3.1.	Výrobky	042	405		405	
C.I.3.2.	Zboží	043	642 393	-13 004	629 389	686 698
C.II.	Pohledávky	046	1 212 070	-63 908	1 148 162	1 301 546
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				4
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní	052				4
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				4
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 212 070	-63 908	1 148 162	1 301 542
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 051 841	-63 908	987 933	1 032 253
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	160 229		160 229	269 289
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	4 398		4 398	274
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	11 219		11 219	15 934
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	142 781		142 781	167 646
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	1 831		1 831	85 435
C.IV.	Peněžní prostředky	075	11 379		11 379	29 193
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	7 898		7 898	12 002
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	3 481		3 481	17 191
D.	Časové rozlišení aktiv	078	16 475		16 475	11 773
D.1.	Náklady příštích období	079	12 329		12 329	8 025
D.3.	Příjmy příštích období	081	4 146		4 146	3 748

OZN.	PASIVA	ČÍSLO ŘÁDKU	BĚŽNÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
			NETTO	NETTO
	PASIVA CELKEM	001	4 029 300	3 889 507
A.	Vlastní kapitál	002	842 210	678 253
A.I.	Základní kapitál	003	360 000	360 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	360 000	360 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	170 000	90 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	170 000	90 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	170 000	90 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	226 861	228 253
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	226 861	228 253
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	85 349	0
B. + C.	Cizí zdroje	023	3 123 418	3 198 900
B.	Rezervy	024	8 819	7 296
B.IV.	Ostatní rezervy	028	8 819	7 296
C.	Závazky	029	3 114 599	3 191 604
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	1 681 518	1 497 701
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	1 000 000	1 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	1 000 000	1 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	604 880	418 303
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	72 982	74 225
C.I.9.	Závazky • ostatní	041	3 656	5 173
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	3 656	5 173
C.II.	Krátkodobé závazky	045	1 433 081	1 693 903
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	1 167 398	1 310 053
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	50 012	37 855
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	89 816	91 870
C.II.8.	Závazky ostatní	055	125 855	254 125
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056	17 486	11 276
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	26 200	22 496
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	15 307	13 235
C.II.8.5.	Stát • daňové závazky a dotace	060	46 996	55 907
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	6 464	10 480
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	13 402	140 731
D.	Časové rozlišení pasiv	066	63 672	12 354
D.1.	Výdaje příštích období	067	62 832	12 354
D.2.	Výnosy příštích období	068	840	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v tis. Kč) k 31. 12. 2019 (Od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019)

OZN.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	ČÍSLO ŘÁDKU	SKUTEČNOST V ÚČETNÍM OBDOBÍ	
			SLEDOVANÉM	MINULÉM
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	260 968	
II.	Tržby za prodej zboží	002	7 447 695	
A.	Výkonová spotřeba	003	6 817 688	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	6 237 869	
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	244 495	
A.3.	Služby	006	335 324	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti(+/-)	007	-16	
C.	Aktivace (-)	008	-22 272	
D.	Osobní náklady	009	544 661	
D.1.	Mzdové náklady	010	395 970	
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	148 691	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	132 716	
D.2.2.	Ostatní náklady	013	15 975	
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	134 088	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	138 690	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	138 690	
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018	-538	
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-4 064	
III.	Ostatní provozní výnosy	020	116 134	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	11 651	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	540	
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	103 943	
F.	Ostatní provozní náklady	024	66 680	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	7 093	
F.3.	Daně a poplatky	027	7 086	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	1 523	
F.5.	Jiné provozní náklady	029	50 978	

OZN.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	ČÍSLO ŘÁDKU	SKUTEČNOST V ÚČETNÍM OBDOBÍ	
			SLEDOVANÉM	MINULÉM
*	*Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	283 968	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	141	
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	141	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	110	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035	1 352	
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036	1 297	
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	55	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038	1 306	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	15	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	15	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	158 882	
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	100 000	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	58 882	
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	10 578	
K	Ostatní finanční náklady	047	20 178	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-168 390	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	115 578	
L.	Daň z příjmů	050	30 229	
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	31 472	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-1 243	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	85 349	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	85 349	
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	7 836 883	

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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. 2018

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

Dozorčí rada:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	FUNKCE	VZNIK/ZÁNIK 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	360 000 000,-	100%

3. PRÁVNÍ ZMĚNY

V roce 2019 došlo k zápisu následujících změn v OR:

Ostatní skutečnosti:

Na základě projektu fúze sloučením sepsaného ve formě notářského zápisu JUDr. Ivana Houdka, notáře se sídlem v Příbrami, dne 16. 9. 2019 číslo NZ 669/2019 přešlo na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Praha 9 - Újezd nad Lesy, Budčická 1479, PSČ 190 16, identifikační číslo 242 35920, jmění zanikajících společností PRO-DOMA HUTNÍ, a. s., se sídlem U Stadionu 1114, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, identifikační číslo 250 30248, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 1068, a PRO-DOMA BEK, Na základě projektu fúze sloučením sepsaného ve formě notářského zápisu JUDr. Ivana Houdka, notáře se sídlem v Příbrami, dne 16. 9. 2019 číslo NZ 669/2019 přešlo na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, se sídlem Praha 9 - Újezd nad Lesy, Budčická 1479, PSČ 190 16, identifikační číslo 242 35920, jmění zanikajících společností PRO-DOMA HUTNÍ, a. s., se sídlem U Stadionu 1114, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, identifikační číslo 250 30248, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 1068 a PRO-DOMA BEK, s. r. o., se sídlem Chrášťany 19, PSČ 282 01, identifikační číslo 629 59387, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 43007. Rozhodným dnem je 1. 1. 2019.

zapsáno 30. prosince 2019

4. ZAMĚSTNANCI A OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2019 celkem 1006 zaměstnanců, z toho 6 řídicích pracovníků.

ÚDAJE V TIS. KČ	ROK 2018		
	MZDOVÉ NÁKLADY	SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ POJIŠTĚNÍ	OSTATNÍ SOCIÁLNÍ NÁKLADY
Celkem	395 970	132 716	15 975
Z toho řídicí pracovníci	6 273	2133	86

5. ODMĚNY STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ

- a) **výše odměn nebo jiných plnění poskytnutých členům statutárních a dozorčích orgánů v účetním období**
- nebyly vypláceny
- b) **výše půjček, poskytnutých záruk a ostatních plnění v peněžní nebo naturální podobě řídicím, statutárním orgánům nebo dozorčím orgánům (podle jednotlivých kategorií v úhrnné výši popřípadě slovně).**

Ke 31. 12. 2019 společnost nemá pohledávku z titulu půjček za řídicími 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).
- Výrobky a nedokončená výroba se oceňují na úrovni přímých nákladů.
- 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 pořizovaného materiálu jsou oceňovány stejně jako zásoby zboží, u materiálu vyrobeného ve vlastní režii je cena určena na úrovni přímých nákladů.
- 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 2018, 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 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 ke konci účetního období 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. 2019 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. 2019 jsou v minulém období uvedeny hodnoty ze zahajovací rozvahy k 1. 1. 2019 sestavené dne 2. 7. 2019. 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	1080608	191647	594	1271661
Movitý majetek	349898	71278	22879	398297
Pozemky	241973	6743	230	248486
Nedokončený DHM	136002	261241	278373	118870
Nedokončený NDIM	334	804	1138	o
Dlouhodobý nehmotný majetek	38409	1024	0	39433

Ostatní NDIM-neodepisovaný	166	0	0	166
CELKEM	1847390	x	x	2076913

V důsledku fúze sloučením v r. 2019 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 3366 tis. Kč. Celková výše oceňovacího rozdílu k 1. 1. 2019 tedy činila 727 673 tis. Kč. Odpis oceňovacího rozdílu za rok 2019 byl 36 357 tis. Kč. Oceňovací rozdíly vzniklé z fúzí jsou odpisovány rovnoměrně 15 let, mimo oceňovací rozdíl z r. 2015, který je odepisován 30 let.

Hlavní pohyby majetku

- Nemovitosti odepisované
Hlavní přírůstky majetku souvisí s nákupem a zhodnocením majetku zejména u středisek: Ostrava Přívoz (123 773 tis. Kč), Tábor (32 363 tis. Kč), Konice (21 113 tis. Kč), Veselí nad Moravou (4 653 tis. Kč), Mukařov (31 24 tis. Kč), Písek (2 136 tis. Kč), Havířov (1 680 tis. Kč), Osnice (978 tis. Kč), Chlumec (715 tis. Kč)
- Movitý majetek odepisovaný
Hlavní přírůstky majetku souvisí s obnovou strojového a vozového parku.
- Pozemky
Přírůstek majetku souvisí hlavně s nákupem pozemků Tábor (6 530 tis. Kč), Hodonín (88 tis. Kč)
- Nedokončený DHM
Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálech Horažďovice (45 488 tis. Kč), Český Brod (25 950 tis. Kč), Valašské Meziříčí (19 000 tis. Kč), Mladé Buky (8 692 tis. Kč), Mukařov (3 733 tis. Kč), Liberec Rochlice (1 355 tis. Kč)
- Nárůst nehmotného investičního majetku je tvořen zprovozněním e-shopu

Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

- drobný hmotný majetek účtovaný do spotřeby za r. 2019 – celkem 21 176 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 2019	BUDOUCÍ PLATBY	
		SPLATNÉ DO 1 ROKU	SPLATNÉ PO 1 ROCE
Dopr. prostř.	4 027	3 352	5 755

2. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost se v roce 2019 stala vlastníkem rozhodujících podílů ve společnosti TONSTAV-SERVICE, s. r. o., IČ 63907887

3. POHLEDÁVKY

POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU PO SPLATNOSTI	ČÁSTKA V TIS. KČ
Pohledávky po splatnosti	212 163
- z toho do 90 dní po	141 351
- z toho 90–360 dní po	8 041
- z toho nad 360 dní po	62 180

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 63 908 tis. Kč. V roce 2019 byl proveden odpis nebo postoupení již dříve oprávkovaných pohledávek ve výši 13 804 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 142 781 tis. Kč na dodavatelské bonusy, které došly po datu uzávěrky.

4. ZÁVAZKY

- Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 37 012 tis. Kč jsou ve většině případů závazky, které jsou začátkem roku započteny proti dobropisům za odložené bonusy
- Závazky, které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let (vyjma úvěrů popsaných v části 11 a dluhopisů v části 6) nejsou
- 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
- Byla vytvořena účetní rezerva na dodávky týkající se PB programu r. 2019 a uskutečněné v r. 2020 ve výši 7 069 tis. Kč a zůstává rezerva na soudní spor ve výši 1 750 tis. Kč

Závazky k podnikům ve skupině

Společnost neeviduje závazek k podnikům ve skupině.

Jiné závazky

Jiné závazky představují závazky z titulu pevných termínových operací 9 722 tis. Kč, závazek ve výši 1 538 tis. Kč z titulu vydaných poukázek a 626 tis. Kč z přijatých kaucí.

5. VLASTNÍ KAPITÁL

a) Základní kapitál

AKCIONÁŘ	PODÍL V %	PODÍL V TIS. KČ
Josef Mařinec	100	360 000

b) Rozdělení zisku předcházejícího období

HV předcházejícího období byl ponechán na účtu nerozděleného HV a u výsledku hospodaření za r. 2019 předpokládáme také ponechání na účtu nerozděleného HV.

c) Změny stavu vlastního kapitálu

V TIS. KČ	POČÁTEČNÍ ZÚSTATEK	ZVÝŠENÍ	SNÍŽENÍ	KONEČNÝ ZÚSTATEK
Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	360 000	0	0	360 000
Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
Součet A +/- B	360 000	0	0	360 000
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
Součet A +/- B +/- D	360 000	0	0	360 000
Kapitálové fondy	90 000	80 000	0	170 000
Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
Zisk minulých účetních období	228 253	0	1 392	226 861
Ztráta minulých účetních období	0	0	0	0
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0	0	85 349
Vlastní kapitál celkem	678 253	80 000	1 392	842 210

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 2019 zůstává vytvořena účetní rezerva na soudní spor ve výši 1 750 tis. Kč a byla nově vytvořena rezerva na bonus program 2019 ve výši 7 069 tis. Kč a rozpuštěna rezerva z roku 2018 ve výši 5 309 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 2019 společnost tento typ výdajů nevynaložila.

10. ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost eviduje k 31. 12. 2019 odloženou daň ve výši 72 982 tis. Kč.

ODLOŽENÁ DAŇ KE 31. 12. 2018	
rozdíl mezi účetní a daňovou ZC HIM	-122 203
opravná položka k zásobám	13 004
opravná položka k pohledávkám	7 762
účetní rezerva	8 818
ÚZC 097	-291 499
Celkem	-384 117
Sazba	19 %
Odložená daň	-72 982

11. PŘEHLED ÚVĚŘŮ – STAV K 31.12.2019

ÚVĚRY	BANKA	ZŮSTATEK	DATUM SPLATNOSTI	FREKVENCE PLATEB	PŮVODNÍ VÝŠE	SPLÁTKA	SPLÁTKA 2020	SPLÁTKA 2021
Krátkodobé								
KB-KTK	KB	8 759		Jednorázově				
MONETA-KTK	MONETA	18 460		Jednorázově				
UCB-REV	UCB	344 867		Jednorázově				
ČSOB-KTK	ČSOB	363 126		Jednorázově				
RB-KTK	RB	98 122		Jednorázově				
KB -krátkodobý	KB	150 000	27. 01. 2020	Jednorázově				
Celkem								
Dlouhodobé								
Úvěr-FKK	ČSOB	0	20. 12. 2019	Měsíčně	50 000	0	0	0
úvěr - Bystřice a Chomutov	ČSOB	0	16. 08. 2019	Měsíčně	28 000	0	0	0
Úvěr - podíl v PD UH	ČSOB	841	31. 01. 2020	Měsíčně	49 600	841	841	0
Úvěr- podíl v PD KH	MONETA	2 338	20. 05. 2020	Měsíčně	28 061	468	2 338	0
UCBank-přefinancování KB	UCBank	13 630	31. 10. 2020	Měsíčně	77 469	1 330	13 630	0
UCBank-akvizice střechy	UCBank	12 400	31. 10. 2020	Měsíčně	70 000	1 200	12 400	0
Re-investice	MONETA	17 000	20. 5. 2021	Měsíčně	60 000	1 000	12 000	5 000
Investice	MONETA	77 885	20. 12. 2022	Měsíčně	128 490	1 538	18 456	18 456
Akvizice Švanda Prima	ČSOB	47 642	20. 6. 2023	Měsíčně	76 000	1 134	13 608	13 608
Investice Počernic	ČSOB	104 000	31. 3. 2023	Měsíčně	160 000	2 667	32 004	32 004
Akvizice DAMA	MONETA	59 062	20. 6. 2023	Měsíčně	90 000	1 406	16 872	16 872
Investice KAPSTOP	MONETA	35 000	20. 09. 2021	Měsíčně	95 000	1 667	20 004	14 996
Akvizice FILINGER	RB	69 960	30. 09. 2024	Čtvrtletně	81 600	4 080	16 320	16 320
Ref. Stavebniny K	RB	83 466	10. 01. 2024	Měsíčně	100 501	1 703	20 440	20 440
Investice Soběslav	RB	16 335	31. 10. 2024	Čtvrtletně	17 152	817	3 268	3 268
Investice Horažďovice	ČSOB	30 532	28. 02. 2025	Měsíčně	30 532	833	8 833	9 996
Akvizice TONSTAV	UCBank	220 000	31. 12. 2024	Měsíčně	220 000	3 667	44 004	44 004
Retin. Investic	UCBank	62 832	31. 10. 2024	Měsíčně	65 000	1 084	13 026	13 008
Dlouhodobý I MMB- FILINGER**	MONETA	9 699					9 699	0
Celkem				Měsíčně				

** bude doplacen v r. 2020

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

IV. Následné události

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. Již v průběhu března a dubna 2020 přistoupilo vedení společnosti k úsporným opatřením, což se spolu s aktivní obchodní politikou promítlo v nárůstu prodejů a zlepšení hospodářského výsledku prvního pololetí 2020. Přes tyto dobré výsledky lze očekávat, že se situace na trhu bude v druhé polovině tohoto roku zhoršovat. Vedení společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na společnost a její zaměstnance. Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Jediný akcionář poskytl společnosti ke dni 11. 6. 2020 nepeněžitý příplatek do vlastního kapitálu společnosti ve formě vydání 1 000 000 000 kusů dluhopisů na doručitele ve jmenovité hodnotě 1 Kč emitovaných společností PRO-DOMA, SE.

V Praze 29. 6. 2020



Josef Mařinec

předseda představenstva

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. 12. 2019 (Od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019)

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	29 193	
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	115 578	
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	309 791	
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	138 690	
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-3 079	
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-4 580	
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku H (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	-55	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	158 867	
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	19 948	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	425 369	
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	142 008	
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	138 942	
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	-47 172	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	50 238	
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.)	016	567 377	
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-158 882	
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou Investičních spol. a fondů) (+)	018	15	
A.6.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-58 876	
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021	55	
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A***+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.)	022	349 689	
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-510 724	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	13 089	
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3.)	026	-497 635	
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	50 132	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	028	80 000	
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031	80 000	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+C.2.)	035	130 132	
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	-17 814	
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	11 379	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč) k 31. 12. 2019 (Od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019)

OZNAČ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	POČÁTEČNÍ ZŮSTATEK	ZVÝŠENÍ	SNÍŽENÍ	KONEČNÝ ZŮSTATEK
A	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)	360 000			360 000
B.	Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
C.1.	Základní kapitál A. +/-B.	360 000			xxx
C.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-252)				
C.	Základní kapitál (C.1. + C.2.)	xxx			360 000
D.	Ážio (účet 412)				
E.	Kapitálové fondy (účet 413)	90 000	80 000		170 000
F	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
G.	Rezervní fondy (účet 421, 422)				
H.	Ostatní fondy (účet 423, 427)				
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)	228 253		1 392	226 861
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MO účtu 431)				
K.	Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
L.	Zisk / ztráta za účetní období po zdanění	xxx	xxx	xxx	85 349
M.	Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
	Vlastní kapitál celkem	678 253	80 000	1 392	842 210

pro-doma.cz



STAVEBNINY • STŘECHY • HUTNÍ MATERIÁLY • PŮJČOVNA