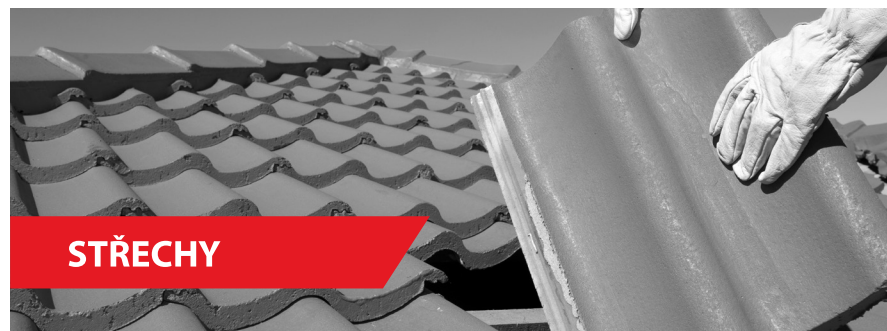


VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020



STAVEBNINY



STŘECHY



HUTNÍ MATERIÁLY



TECHNIKA



OBSAH

4	Úvodní slovo generálního ředitele	16	Budoucí vývoj společnosti Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
6	Zpráva managementu o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku	17	GDPR Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů
8	Základní údaje o společnosti	18	Oblast rozvoje lidských zdrojů Platební kázeň
10	Vývoj tržeb Divizní oddělení	19	Vlastnictví cenných papírů
11	Vývoj platební schopnosti Vývoj vlastního kapitálu	20	Cíle a metody řízení rizik společnosti
12	Informace o významných skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni	23	Organizační složka v zahraničí
13	Významné majetkové změny	24	Výrok auditora k účetní závěrce k 31. prosinci 2020
14	Statutární orgán, management a organizační struktura	25	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
15	Náhled organizační struktury	26	Zpráva auditora

VIZE CÍLE MISE

VIZE | ČÍM CHCEME BÝT

Vybudovat nejširší síť prodejen stavebních materiálů, techniky a půjčoven pod značkou PRO-DOMA v České republice.

MISE | NAŠE POSLÁNÍ

Poskytovat zákazníkům široké portfolio kvalitních produktů a profesionálních služeb prostřednictvím široké a snadno dostupné pobočkové sítě.

CÍL | ČEHO CHCEME DOSÁHNOUT

Být každému zákazníkovi co nejbližší, dodat mu co nejlepší produkty a služby a zajistit mu tak veškerý stavební komfort.



Po cestě stát se nejširší sítí stavebnin v České republice kráčíme již 30 let.

Naše stavební materiály a služby pomáhají po tři desetiletí naplňovat sny o dostupném, kvalitním a spokojeném bydlení.

Za to, že se nám to daří, DĚKUJEME!

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.

S rostoucí expanzí souviselo i rozšíření sortimentu: od roku 2016 PRO-DOMA prodává střešní materiály, od roku 2017 hutní materiály. V roce 2017 firma zavedla vlastní značku stavebních výrobků PRO-DOMA.

Síť stavebnin PRO-DOMA má 90 vlastních a přes 50 partnerských prodejen. Zaměstnává přes tisíc zaměstnanců po celém území republiky.

HODNOTY SPOLEČNOSTI

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 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 GENERÁLNÍHO ŘEDITELE

SPOLEČNOST V ROCE 2020

Rok 2020 byl pohledem hospodářských výsledků nejúspěšnějším rokem firmy v její historii, a to díky okamžité a účinné reakci na aspekty pandemie COVIDU. Tato opatření byla okamžitá a rozsáhlá. Směřovala k opatrnosti v hospodaření s ohledem na nepředpověditelný vývoj. Strategie se opírala zejména o krácení investic, dočasné korekce odměn zaměstnanců a také o intenzivní obchodní politiku s cílem udržet výkon proti redukováným nákladům.

V průběhu druhého pololetí se v důsledku úspěšné aplikované obchodní strategie podařilo překonat výkon z roku 2019 a v kombinaci s úsporami dosáhnout historicky nejlepšího hospodářského výsledku. Rok 2020 se obešel v důsledku pandemie COVID bez akvizic a cílem nebylo maximalizovat obrát. Důsledkem bylo, že obrát v roce 2020 takřka stagnoval. Společnost dosáhla čistého obrátu 7,973 mld. Kč a v konsolidaci s akvizicí TONSTAV-SERVICE, s. r. o. pak byl obrát 8,249 mld. Kč. Na něm se podílelo 90 prodejen vlastních a 56 partnerských.

EBITDA (platební schopnost) skupiny v roce 2020 dosáhla 530 mil. Kč (504 jen PRO-DOMA, SE) a umožnila provést akvizice 3 areálů prodejen pro účely stavebnin do roku 2021. Společnost se v roce 2020 zaměřila na digitální transformaci, transparentní zákaznický orientovanou cenovou politiku a spuštění sofistikovaného on-line prodeje.

Petr Vaněrka
Generální ředitel



Poděkování za úspěšný rok 2020 patří zejména zaměstnancům PRO-DOMA, kteří se na rozvoji a prosperitě podílejí.

VÝVOJ DO ROKU 2021 POHLEDEM OBCHODU

Pod rok 2020 se podepsala pandemie COVID, a to mnoha způsoby. Docházelo k výpadkům personálních obsazení prodejen v důsledku nemoci a karantén prodejního personálu. Dále byly vládními opatřeními pobočky uzavírány a jejich provoz omezoval pouze na velkoobchodní prodej. Tento stav byl společným jmenovatelem celého roku 2020 a propasal se až do konce prvního čtvrtletí roku 2021, kdy se situace začala uklidňovat.

V důsledku nepříznivého vývoje pandemické situace, respektive omezení dopadajících na společnost, se management rozhodl investovat do intenzifikace formou digitální transformace. Zrychleny byly projekty inovací v oblasti zpracování dat, on-line prodeje a celkově byly přepracovány interní procesy a cenotvorba. Omezena byla investiční a akviziční činnost. Přetrvává nastoupený trend z roku 2019, týkající se nedostatku pracovních sil v segmentu prováděcích firem ve stavebnictví, na nichž je distribuční business závislý. Bez ohledu na pandemii a tím spíše, že velké množství pracovníků ve stavebnictví odešlo a už se nevrátilo, bude i v dalších letech segment stavebnictví negativně ovlivněn.

V roce 2020 se k fenoménu nedostatku pracovních sil začaly projevovat výpadky v dodávkách importovaného zboží a nedostupnost dopravních služeb. V roce 2021 očekáváme zdražení v řádu procent, a to hlavně v segmentu sortimentu hutního, stavebního řeziva a izolací, kde míra zdražení dosáhne desítek až stovky procent. Následují veškeré další sortimenty, kde je možné očekávat zdražení do 20 %. PRO-DOMA plánuje v roce 2021 soustředit se na dokončení nových distribučních technologií a zejména prostředí on-line komunikace. V roce 2021 bude restartována akviziční činnost s cílem dále posilovat geografický vliv na trhu stavebnin.

Prostředí roku 2021 je velmi turbulentní, potkává se konjunktura cen stavebních materiálů a jejich nedostatek. Neexistuje jedinečný jmenovatel příčiny stavu. Mezi hlavní patří výpadky produkce v období COVIDu, nedostatek pracovníků ve výrobě, výpadky dodávek komponent výroby, logistické stock outy, zdražení obalových materiálů, výprodej dřevní suroviny, odstávky hutí, emisní povolenky a v neposlední řadě i havárie lodi v Suez. V roce 2020 se společnost soustředila na nákup areálů,

o nichž bylo rozhodnuto v roce 2019. Lze konstatovat, že ambice na další akvizice budou restartovány rokem 2021.

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 2020 A DALŠÍ VÝVOJ V ROCE 2021

Rok 2020 nebyl navzdory pandemii postižen cenovou ani výkonovou turbulentní a výkon trhu de facto opsal rok 2019. Konec roku 2020 nastartoval trendy zdražování, ty se ale v plné míře propaly až do roku 2021 a míra zdražení v roce 2020 nepřesáhla v průměru 5 %. V roce 2020 trh disponoval dostatečným množstvím stavebních zakázek, v důsledku čehož se dařilo celému oboru stavebnictví. Zakázky právě v důsledku nedostatku pracovních sil budou k dispozici i v roce 2021 a nemění se prostor materiálového odbytiště a pro stavební firmy tedy množství práce. V roce 2020 bylo limitujícím faktorem pro výkon stavebnictví, a tedy i množství prodaných stavebních hmot, množství práce, kterou byly stavební firmy schopny vykonat. Tento fakt se podepíše i pod produkci v roce 2021, a to bez ohledu na následky koronavirové pandemie. Vše ostatní se tomu podřídí a takový bude i trend dalších, následujících let, kde se ale přidají vlivy zdražení, úrokové míry hypoték a ceny práce ve stavebnictví.

V součtu se odehrají v odvětví velké změny a ty zamíchají kartami i v segmentu prodeje stavebních hmot. Nejcitelněji, hned po zdražení materiálů, se do ceny staveb 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 2021 dojde v duchu let 2019 a 2020, ale v důsledku všech aspektů se začne zakládat méně staveb, což se projeví v roce 2022 a později. Nesporně tedy rok 2021 a následně zejména rok 2022 budou úrodnější na materiály, které přicházejí za „betonem“ a zdicími materiály. Pokud zahrneme do prognózy vliv novely stavebního zákona a NZEB, pak tyto okolnosti nebudou mít na výkon stavebnictví buď 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 2020 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 2020 čítala 90 prodejen PRO-DOMA a 6 prodejen TONSTAV-SERVICE s.r.o. a dalších 56 prodejen partnerských v brandu PRO-DOMA, to znamená celkem 152 prodejen ve skupině PRO-DOMA.

Hlavním úkolem managementu bylo splnění cílů nastavených pro rok 2020, kterými nebyly jen hospodářské výsledky, ale také změna obchodního konceptu více orientovaná na zákazníka, kde dominuje změna cenotvorby a on-line komunikace a prodej. Rok 2020 byl rokem rozvoje půjčovny stavební techniky uvnitř obchodní sítě PRO-DOMA a přípravou integrace na rok 2021, kdy je plánována fúze korporace TONSTAV-SERVICE s.r.o., která se specializuje na půjčování a servis stavební mechanizace a její prodej.

V důsledku nepředpověditelného vývoje ekonomické situace v České republice společnost PRO-DOMA přijala již na konci roku 2020 zásadní opatření týkající se adaptability a reakceschopnosti na vývoj postpandemické situace s cílem projít období s očekávanou rentabilitou. Zaměřila se též na prevenci rizik spojených s inkasem pohledávek a likviditou zásob.

V roce 2020 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 7 841,901 tis. Kč. Obchodní marže v tomto období se pohybovala na úrovni 16,51 % oproti 16,24 % v roce 2019.

„Naší aktuální misí je obstát v době, která přináší nové výzvy a která je nakloněna digitální transformaci. Naše vize a ambice nejsou podřízeny vlivu pandemie. Plně si uvědomujeme, že naše výsledky jsou zrcadlem naší konkurenceschopnosti. A ta je klíčovým faktorem úspěchu PRO-DOMA.“

Petr Vaněrka

V oblasti investic zásadnější položky

■ Hlavní přírůstky majetku souvisí s nákupem a zhodnocením majetku zejména u těchto středisek: Horažďovice (44 674 tis. Kč), přístavba Mukařov (5 606 tis. Kč), Mladé Buky (8 740 tis. Kč), Valašské Meziříčí (13 022 tis. Kč), Český Brod (15 872 tis. Kč), Jihlava (37 391 tis. Kč), ostatní TZ (1 174 tis. Kč).

■ Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálech nebo nákupem nového areálu: Plzeň (52 550 tis. Kč), Český Brod (3 302 tis. Kč), Jihlava (1 027 tis. Kč), Rochlice (1 363 tis. Kč).

Akvizice roku 2020

■ PROGRESS Blansko, s. r. o.

Hospodářský výsledek roku 2020 dosáhl hodnoty před zdaněním 284 418 tis. Kč oproti roku 2019, kdy byla hodnota 115 578 tis. Kč. Hodnocením výkonnosti podniku kritériem schopnosti platební schopnosti ukazatelem EBITDA došlo k nárůstu na 504 369 tis. Kč v roce 2020 oproti 413 150 tis. Kč v roce 2019.

Bilanční suma společnosti se zvýšila meziročně z 4,029 300 tis. Kč na konečných 4,648 494 tis. Kč. Z titulu dobrého hospodaření a v souvislosti s fúzí podle zákona o přeměnách společností a družstev včetně příplatku majitele do vlastního kapitálu ve výši 1,000 000 tis. došlo k nárůstu vlastního kapitálu na 2,063 169 tis. Kč v roce 2020 oproti 842 210 tis. Kč v roce 2019.

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2020 celkem 1.000 zaměstnanců, z toho 10 řídících pracovníků. Všichni zaměstnanci jsou zařazeni do různých benefičních 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 2020 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 2 747 tis. Kč. Hospodaření po stránce zajištěných peněžních toků bylo po celý rok vyrovnané. Podnik své závazky platí vždy ve lhůtě splatnosti, čímž se v daném oboru v pozitivním slova smyslu odlišuje.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Společnost PRO-DOMA, spol. s r.o. byla založena v roce 1990 a k 1. 1. 2014 se sloučila s nástupnickou společností PRO-DOMA Bond, SE, která byla založena v roce 2012. V počátku roku 2015 došlo ke změně názvu na PRO-DOMA, SE, a tedy k dokončení plánované transformace. Společnost se i nadále věnuje výlučně prodeji stavebních materiálů, v roce 2016 výrazně posílila ve specializaci střešářského 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 třicetileté historie firma nabývala na velikosti a v posledních letech se firma PRO-DOMA nominovala mezi hlavní hráče trhu a stala se nejširší prodejní sítí stavebnin s 90 prodejny vlastními, 6 prodejny dceřině TONSTAV-SERVICE s.r.o. a 56 partnerskými prodejny. Celkem je tedy síť prodejen pod značkou a ve skupině PRO-DOMA na území ČR na konci roku 2020 zastoupena 152 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

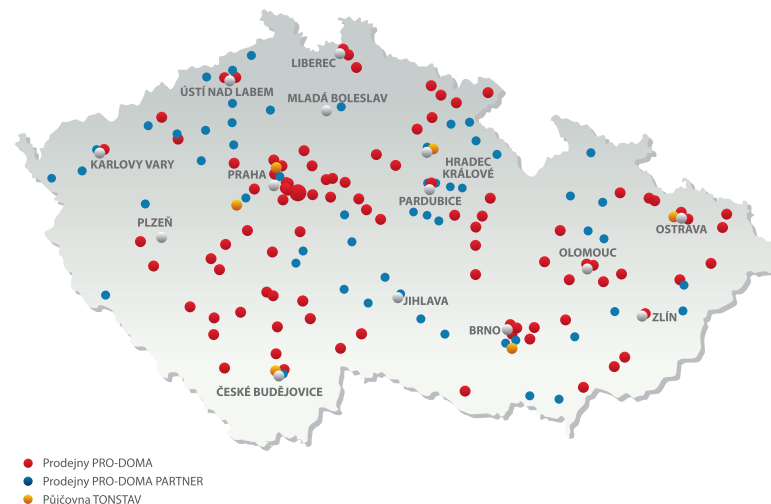
Člen dozorčí rady:

Petr Vaněřka, MBA

Základní kapitál:

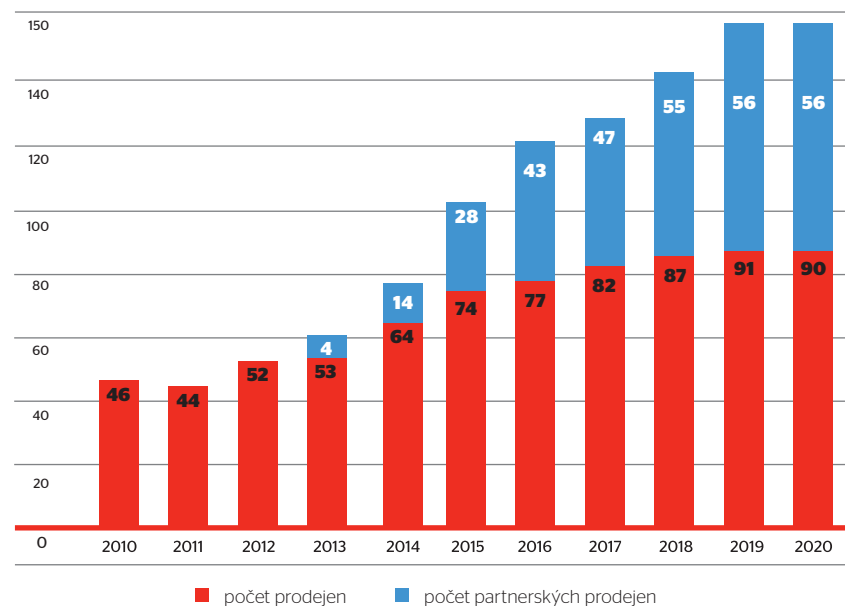
360 000 000 Kč

Obchodní síť v roce 2020



Vývoj počtu vlastních a partnerských prodejen v letech

Počet prodejen



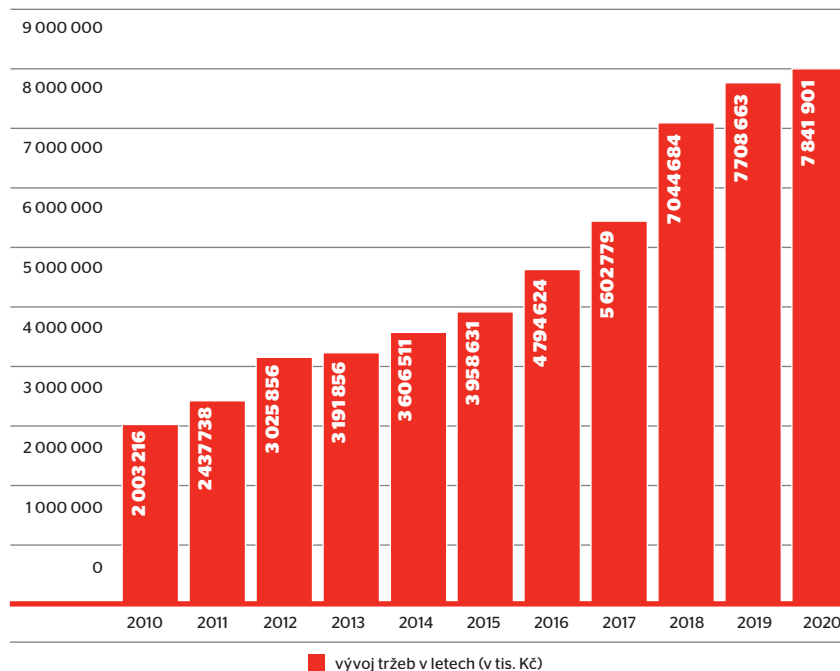
Fúze provedené v roce 2020

V roce 2020 nebyla provedena žádná sloučení ani rozdělení na základě zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů k 1. lednu 2016.

V roce 2020 došlo k otevření jedné prodejny v Horažďovicích dne 13. 7. 2020.

VÝVOJ TRŽEB

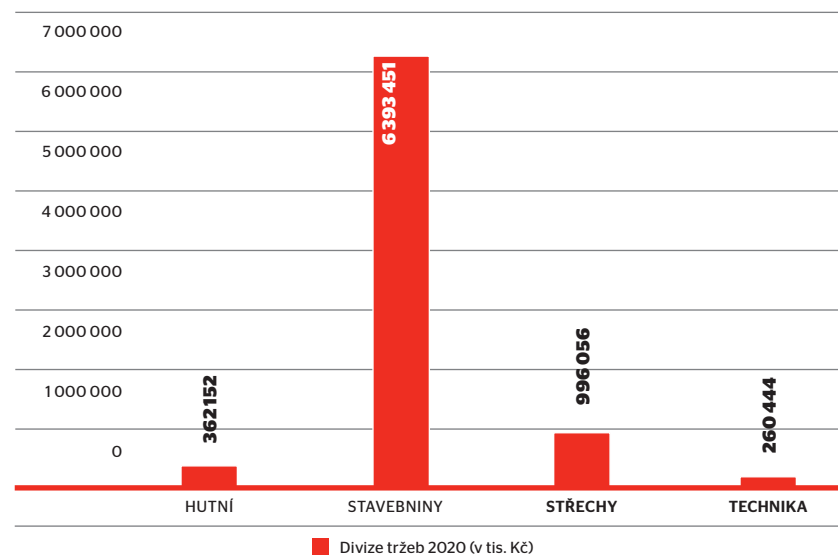
Společnost v roce 2020 dosáhla tržby celkem 7 841,901 tis. Kč, což je nejvíce od založení podniku. Z toho z prodeje zboží tržby celkem 7 558,433 tis. Kč, a to s marží 16,51 %.



DIVIZNÍ ROZDĚLENÍ

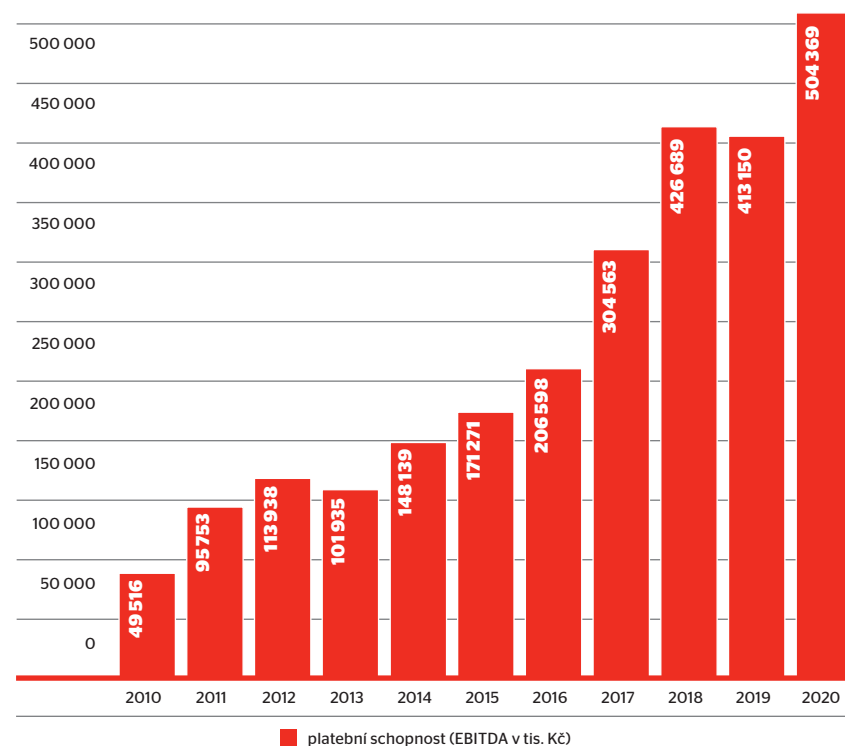
Společnost po akvizici armovny FILINGER, a.s., v roce 2018 a půjčovny, prodeje a servisu stavební mechanizace TONSTAV-SERVICE, s.r.o., v roce 2020 rozdělila segmenty prodeje a výroby do divizí. Divizní uspořádání bude naplno integrováno v roce 2021 a nadále budou divize řízeny a rozvíjeny samostatně uvnitř PRO-DOMA, SE. Jejich misí je koordinovaně podporovat prodej v obchodní síti PRO-DOMA ve svých specializacích za podpory odborných týmů.

Již v roce 2020 výrazně narostly tržby všech okrajových divizí, jako je HUTNÍ a TECHNIKA (obsahuje i akvizici TONSTAV-SERVICE s.r.o.), a nadále se daří zvyšovat výkon divize STŘECHY.



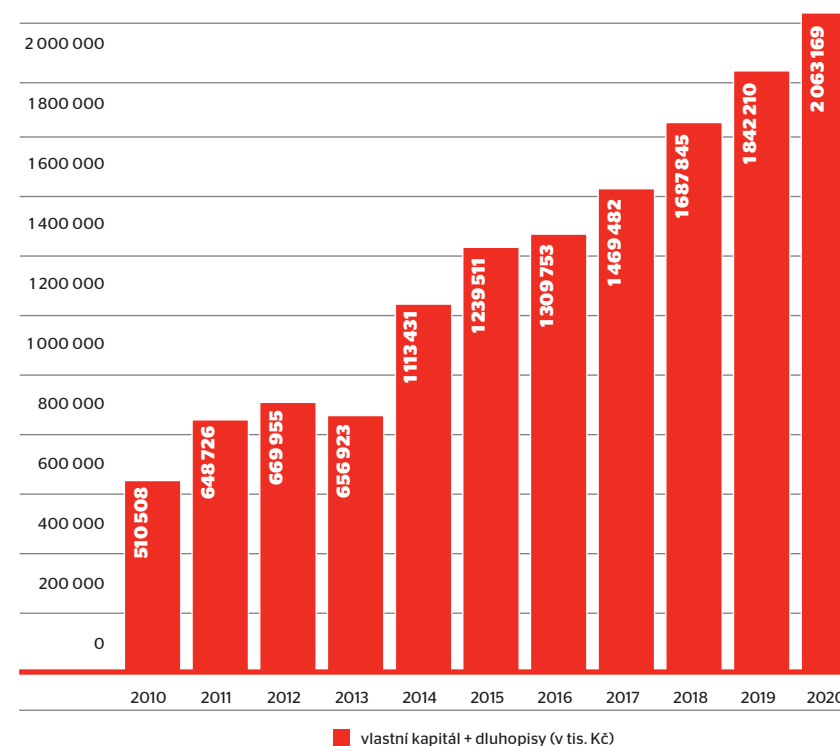
VÝVOJ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI

Platební schopnost je tvořena výlučně z provozního zisku.



VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU

Vlastní kapitál je tvořen hospodářskými výsledky, peněžitými úpisy, přičemž v roce 2020 došlo k vložení příplatku do vlastního kapitálu mimo základní kapitál v podobě dluhopisů, které navýšily vlastní kapitál o 1 mld. Kč. Hodnota dluhopisů byla v letech 2014-2019 chápána jako struktura zdrojů, které je možné považovat za vlastní, a z toho důvodu byla připočítávána do přepočtené hodnoty vlastního kapitálu v těchto letech. V grafu níže je provedeno porovnání této přepočtené hodnoty vlastního kapitálu v letech 2010-2020. Velikost vlastního kapitálu je managementem vnímána jako klíčová hodnota likvidity celého podniku. V roce 2020 se zvýšil vlastní kapitál společnosti na 2 063,169 tis. Kč.



INFORMACE O VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Plánovaná sloučení 2021

V roce 2021 budou provedena sloučení, a to na základě projektu fúze sloučením dojde k realizaci fúze sloučením, v jejímž důsledku zanikající organizace:

- TONSTAV-SERVICE, s.r.o., IČ 63907887
- PRO-DOMA Blansko, s.r.o. (dříve PROGRESS Blansko, s.r.o.), IČ: 60704250
- TOMIreko reality, s.r.o., IČ 09783423

zaniknou bez likvidace a jejich jmění včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů přejde na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, IČ 24235920.

Dále na základě projektu rozdělení odštěpením sloučením dojde k přechodu vyčleněné části obchodního jmění korporace STAVO plus Votrubová, s.r.o., IČ 27428028, jakož i práv a povinností plynoucích jak ze zákona, tak ze smluvních závazků uvedených v projektu rozdělení rozdělované společnosti, na nástupnickou společnost PRO-DOMA, SE, IČ 24235920.

Otevření nových poboček v roce 2021

- PLZEŇ, Domažlická 1196/121, 318 00 Plzeň – Skvrňany, otevřeno od 1. 3. 2021
- JIHLAVA, Jiráskova 5738/88, 586 01 Jihlava, otevřeno od 3. 5. 2021
- BLANSKO, Bezručova 2276/54, 678 01 Blansko, otevřeno od 1. 3. 2021
- ČESKÝ BROD, Klučovská 1372, 282 01 Český Brod – Liblice, otevřeno od 15. 1. 2021
- TŘEBÍČ, Stavební 1396, 674 01 Třebíč, otevřeno od 13. 7. 2021
- VOTICE, Pražská 145, 259 01 Votice, otevřeno od 1. 8. 2021
- SEDLEC, Ke Stadionu, 257 92 Sedlec Prčice, otevřeno od 1. 8. 2021

V roce 2021 s nástupem sezony stavebnictví dochází k významnému zdražování stavebních materiálů, zejména stavebního řeziva, hutních výrobků a zateplovacích materiálů. Strmé zdražování v rozpětí desítek procent způsobuje nerovnováhu a společnost podřizuje obchodní politiku tomuto trendu a souběžně nedostatku zboží. Vedení společnosti zajistilo opatření v podobě předzásobení, aby nedocházelo k výpadkům dostupnosti zboží pro zákazníky. Z dlouhodobého pohledu shledalo vedení společnosti, že dopady pandemie COVID-19 samy o sobě nemají a nebudou mít ani v budoucnu vliv na udržitelnost PRO-DOMA.

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:

- Horažďovice (44 674 tis. Kč)
- Mukařov-přístavba (5 606 tis. Kč)
- Mladé Buky (8 740 tis. Kč)
- Valašské Meziříčí (13 022 tis. Kč)
- Český Brod (15 872 tis. Kč)
- Jihlava (37 391 tis. Kč)
- ostatní TZ (1 174 tis. Kč).

Movitý majetek odepisovaný

Hlavní přírůstky majetku souvisí s vybavením půjčovny (13 525 tis. Kč), obnovou vozového parku (11 123 tis. Kč) a nákupem VZV (5 978 tis. Kč).

Pozemky

Přírůstek majetku souvisí hlavně s nákupem pozemků

- Jihlava (16 873 tis. Kč)
- Český Brod (10 000 tis. Kč)
- Valašské Meziříčí (5 978 tis. Kč).

Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálech nebo nákupem nového areálu:

- Plzeň (52 550 tis. Kč)
- Český Brod (3 302 tis. Kč)
- Jihlava (1 027 tis. Kč)
- Rochlice (1 363 tis. Kč).

Nedokončený NDHM

Vývoj nového webu (2 512 tis. Kč).

STATUTÁRNÍ ORGÁN, MANAGEMENT A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

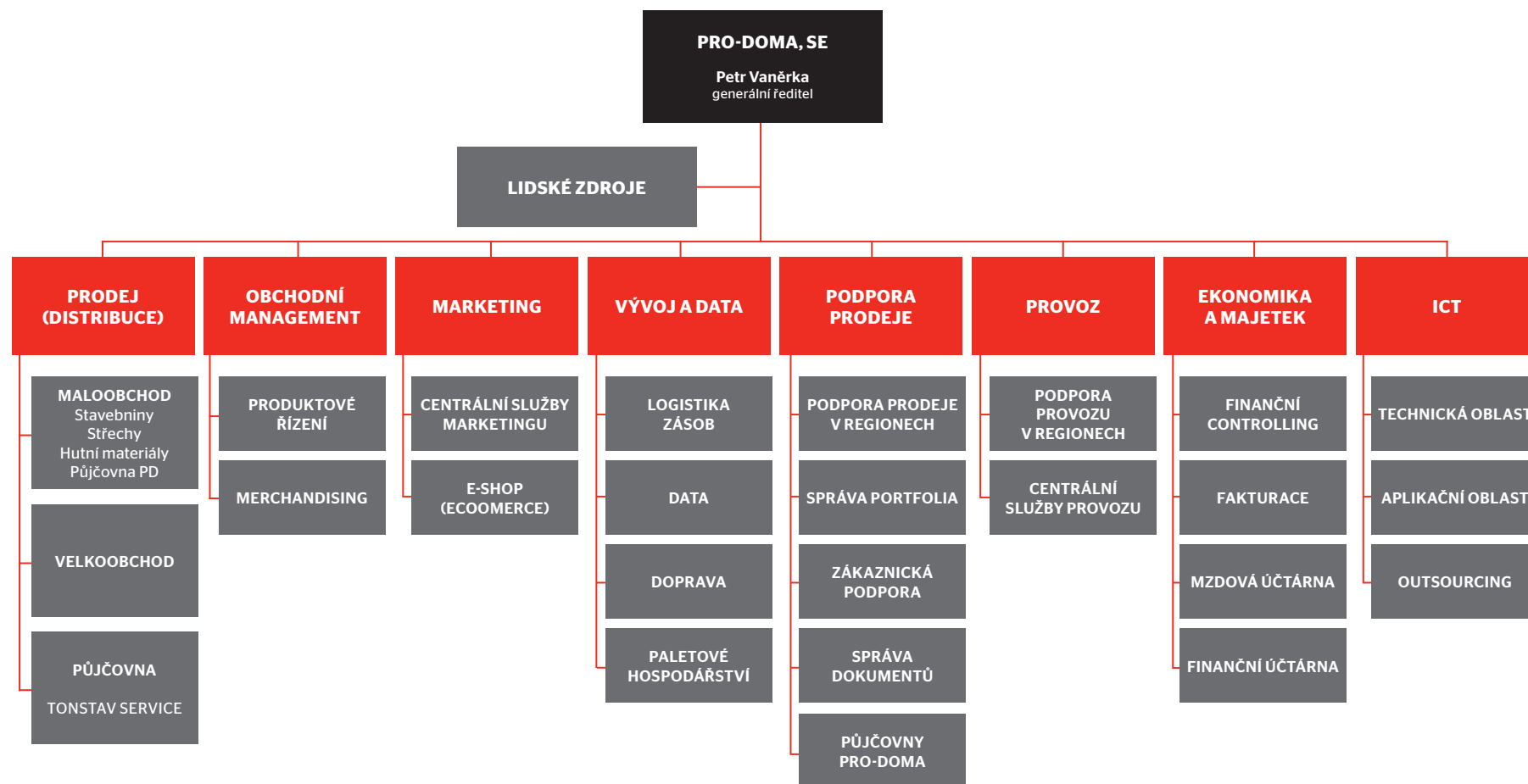
STATUTÁRNÍ ORGÁN

JMÉNO	FUNKCE	DEN ZÁNIKU/VZNIKU FUNKCE
Josef Mařinec	Předseda představenstva	23.2.2020/24.2.2020
Josef Mařinec ml.	Člen představenstva	23.2.2020/24.2.2020
Jan Mařinec	Člen představenstva	23.2.2020/24.2.2020

MANAGEMENT

JMÉNO	FUNKCE	OD
Petr Vaněrka	Generální ředitel	od 2009
Vladislav Pulda	Oblastní ředitel - Čechy	od 2019
Martin Zavadil	Oblastní ředitel - Morava	od 2019
Karel Reichert	Oblastní ředitel - Velkoobchod	od 2019
Pavel Kostrhoun	Ekonomický ředitel	od 2003
Daniel Bielich	Ředitel obchodního managementu	od 2020
Karolína Čániová	Marketingový ředitel	od 2019
Tomáš Lázinka	Ředitel vývoje	od 2020
Aleš Líbal	Provozní ředitel	od 2019
Tomáš Kovařík	Ředitel ICT	od 2017

NÁHLED ORGANIZAČNÍ STRUKTURY



BUDOUČÍ VÝVOJ SPOLEČNOSTI

V roce 2021 má společnost v plánu restartovat akviziční činnost, ale souběžně se věnovat rozvoji procesů, systémů a on-line komunikace. Záměrem je rozšířit obchodní síť o maximální počet poboček s ohledem na možnosti trhu, dále se po integraci TONSTAV-SERVICE s.r.o v roce 2021 věnovat nastoupenému rozvoji půjčoven stavební mechanizace uvnitř obchodní sítě PRO-DOMA.

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

Pro rok 2021 v době vypracování výroční zprávy byly odsouhlaseny vedením společnosti cíle pro rok 2021 a další roky:

- Restartovat akviziční činnost v oblasti distribuce stavebních hmot
- Dokončit on-line exhibici zboží a plnohodnotně začlenit e-shop jako distribuční kanál
- Zkvalitnit institut partnerství s prosazením brandu a standardu PRO-DOMA
- Pokračovat ve výstavbě a revitalizaci vlastní obchodní sítě
- Nepolevovat v agendě cenotvorby, kreditní politiky, cizelovat know-how v oblastech distribuční technologie, logistiky zásob a dopravy

Partnerské stavebniny společně s PRO-DOMA, SE tvoří distribuční síť čítající 152 poboček v celé ČR. Z toho 90 poboček v PRO-DOMA, 6 poboček TONSTAV SERVICE a 56 partnerských k datu sestavení výroční zprávy.

Pro rok 2021 je naplánováno navýšení obrátu o cca 0,8 mld. Kč, a to především zvýšením vlastního výkonu, a protnutí obrátové hranice 9 mld. Kč. V období roku 2021 společnost PRO-DOMA provede a dokončí 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 jejich promítání 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 2020 nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. Vzhledem ke skutečnosti, že PRO-DOMA je obchodní organizací, není nutné se zabývat otázkami výzkumu. Za podstatnější v oblasti vývoje můžeme považovat tyto projekty.

- Cenotvorba a logistika zásob - category management
- Exhibice a prodej zboží on-line
- Zákaznická podpora

- 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 zaručující 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

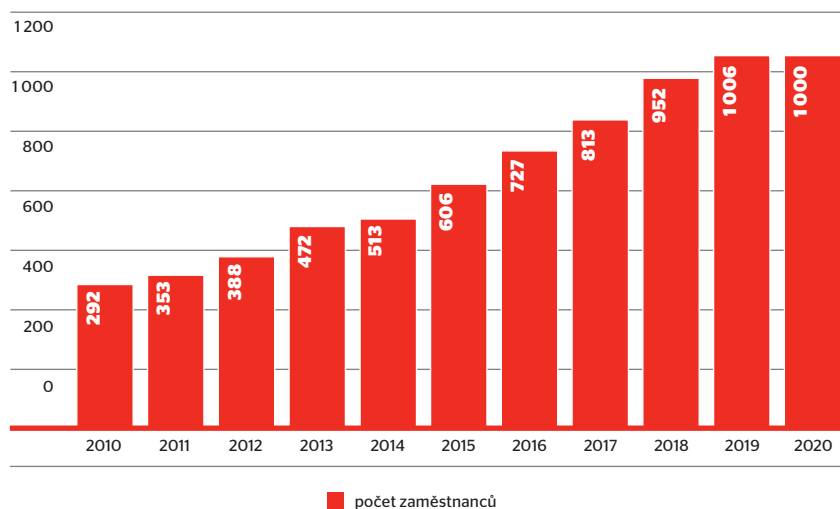
AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

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 2020 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 2020 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 1 054 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	177 742
z toho do 90 dní po splatnosti	113 766
z toho 90 - 360 dní po splatnosti	4 944
z toho nad 360 dní po splatnosti	59 032

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 61 162 tis. Kč, což představuje snížení oproti roku 2019 o 2 747 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 vztah k následkům kreditní politiky PRO-DOMA.

V roce 2020 byl proveden odpis pohledávek, na které byly v předchozích letech vytvořeny opravné položky ve výši 3 700 tis. Kč.

VLASTNICTVÍ CENNÝCH PAPÍRŮ

ZÁVAZKY

- Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 23 242 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. 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.
- V roce 2020 zůstává vytvořena účetní rezerva na soudní spor ve výši 300 tis. Kč a byla nově vytvořena rezerva na bonus program 2020 ve výši 5 013 tis. Kč a rozpuštěna rezerva z roku 2019 ve výši 7 069 tis. Kč. V roce 2020 společnost vytvořila očekávanou rezervu na nečerpanou dovolenou z roku 2020 ve výši 14 380 tis. Kč. O rezervě na nečerpanou dovolenou je účtováno prvním rokem. Stav rezervy k 1. 1. 2020 byl proúčtován proti výsledku minulých let.

Společnost vlastnila ke konci roku 2020 podíl ve společnostech:

- PRO-DOMA Blansko, s.r.o.
Bezručova 2276/54, Blansko, 67801, Česká republika
100%, IČ: 60704250
- TONSTAV-SERVICE, s.r.o.
Okružní 630, České Budějovice, 37001, Česká republika
100%, IČ: 63907887
- Vila Nad Zahradnictvím, s.r.o.
Revoluční 1963/6, Praha 1, 11000, Česká republika
50%, IČ: 08798435
- VILA POD HAVRANKOU, s.r.o.
Revoluční 1963/6, Praha 1, 11000, Česká republika
60%, IČ: 09303740

OBRÁTKY ZÁSOB, POHLEDÁVEK A ZÁVAZKŮ V LETECH

OBRÁTKOVOST	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016	31. 12. 2017	31. 12. 2018	31. 12. 2019	31. 12. 2020
Doba obratu zásob	35	35	40	41	43	42	38	41
Doba splatnosti pohledávek	74	61	58	54	55	51	47	63
Doba splatnosti závazků	4	1	5	7	9	6	5	4

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 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“, který je provázán se systémem řízení plánogramů QUANT. V důsledku toho je i v roce 2020 patrné snížení doby obratu při celkovém zvýšení objemu zásoby i snížení hodnoty nadzásoby.

OBALOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ - PALETY

PRO-DOMA eviduje k 31. 12. 2020 hodnotu 79% podílu palet na celkové skladové zásobě. To představuje oproti roku 2019 nárůst o 0,2 %. To jsou palety ležící pod zbožím a vrácené od zákazníků na skladech společnosti, které 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. 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 433.559 tis. Kč bez DPH a je taktéž odepisován. Jedná se zejména o osobní a nákladní automobily, skladovací technologie a vybavení půjčovny strojů.

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 2020 zaznamenal cca 2% 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 rozhodujícím 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.

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 hodnotou 6,43 % 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.

	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020
Marže	14,76%	14,43%	14,97%	14,59%	15,14%	16,36%	16,24%	16,51%

ÚVĚROVÁ RIZIKA

Společnost za účelem zajištění peněžních toků čerpá provozní úvěrové linky sloužící k financování provozního cash-flow a také investičních záměrů.

Během roku 2020 byly čerpány úvěry na dostavbu střediska Horažďovice ve výši 18.634 tis. Kč a na pořízení areálu v Jihlavě ve výši 55.760 tis. Kč.

Krátkodobé úvěry slouží k zajištění peněžních toků a jsou čerpány sezonně do výše smluvních rámců, které jsou zaslavněny vždy s ohledem na nadcházející sezonu podle předpokládané potřeby. Do roku 2021 společnost vstoupila se smluvními rámci ve výších:

- UNICREDIT Bank, a.s., ve výši 400 000 tis. Kč
- ČSOB, a.s., ve výši 400 000 tis. Kč
- KB, a.s., ve výši 350 000 tis. Kč
- RB, a.s., ve výši 300 000 tis. Kč

BANKOVNÍ ÚVĚRY (V TIS.KČ)	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020
Bankovní úvěry a výpomoci	749 767	730 348	1 036 344	1 046 775	1 353 208	1 660 511	1 772 278	2 058 721
Bankovní úvěry dlouhodobé	133 081	121 549	205 341	262 231	394 294	408 605	604 880	446 049
Krátkodobé bankovní úvěry	616 686	608 799	831 003	784 544	958 914	1 251 906	1 167 398	1 612 672

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. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020
Bankovní úvěry / Vlastní kapitál	1,14	3,18	3,26	3,38	2,88	2,41	2,10	1,00
Cizí zdroje / Vlastní kapitál	1,39	7,52	6,84	7,41	5,72	4,54	3,71	1,22
Bankovní úvěry / Aktiva celkem	0,47	0,37	0,41	0,40	0,43	0,43	0,44	0,44
Vlastní kapitál / Aktiva celkem	0,41	0,12	0,13	0,12	0,15	0,18	0,21	0,44

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 2020 narostla na hodnotu 436 009 tis. Kč.

LIKVIDITA	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016	31. 12. 2017	31. 12. 2018	31. 12. 2019	31. 12. 2020
Běžná likvidita	1,31	1,44	1,28	1,30	1,26	1,20	1,28	1,22
Okamžitá likvidita	0,89	0,90	0,63	0,78	0,73	0,64	0,71	0,74
Pracovní kapitál (v tis.Kč)	235 507	309 970	287 721	302 991	321 334	329 808	405 212	436 009

POKRYTÍ DLUHŮ

Pokrytí dluhů je dáno podílem platební schopnosti a platební povinnosti. Jak je vidět z příloženého přehledu, společnost končila rok 2020 na úrovni 4,08násobku velikosti úvěrů na platební schopnost. Hodnoty schopnosti splácet dluhy jsou velmi příznivé z pohledu schopnosti pokrytí externích dluhů.

SCHOPNOST SPLÁCET DLUHŮ	31. 12. 2013	31. 12. 2014	31. 12. 2015	31. 12. 2016	31. 12. 2017	31. 12. 2018	31. 12. 2019	31. 12. 2020
Bankovní úvěry / EBITDA	7,36	4,93	6,05	5,07	4,44	3,89	4,29	4,08
Cizí zdroje (bez rezerv) / EBITDA	8,83	11,60	12,62	11,10	8,64	7,16	7,36	4,83
Financované dluhy / EBITDA	7,70	5,01	6,33	5,48	4,83	4,12	4,51	4,23

ORGANIZAČNÍ SLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Společnost v roce 2020 nezaložila žádnou organizační složku v zahraničí.

VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2020

Auditem společnosti byla pověřena společnost BDO CA, s.r.o. Výrok auditora k účetní závěrce k 31. 12. 2020 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. 2021

Petr Vaněrka
generální ředitel



PŘÍLOHY

1. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
2. Zpráva auditora
3. Rozvaha v plném rozsahu
4. Výkaz zisku a ztrát v plném rozsahu
5. Příloha k účetní uzávěrce za rok 2020
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 pracovněprávní vztah a je v platnosti smlouva o půjčce. Ovládaná osoba eviduje závazky vůči ovládající osobě z titulu půjčky ve výši 36 208 tis. Kč.

Další osoby ovládané ovládající osobou prostřednictvím ovládané osoby jsou:

- TONSTAV-SERVICE s.r.o., IČ: 63907887 se sídlem Okružní 630,370 01 České Budějovice, kde ovládaná osoba vlastnila podíl ve výši 100%.
- PRO-DOMA Blansko, s.r.o., IČ: 60704250 se sídlem Bezručova 2276/54, 678 01 Blansko, kde ovládaná osoba vlastnila podíl ve výši 100%.
- Vila Nad Zahradnictvím, s.r.o., IČ: 08798435 se sídlem Revoluční 1963/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, kde ovládaná osoba vlastnila podíl 50%.
Této společnosti poskytla PRO-DOMA, SE na základě smlouvy půjčku ve výši 33 900 tis. Kč.
- VILA POD HA VRANKOU, s.r.o., IČ: 09303740 se sídlem Revoluční 1963/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, kde ovládaná osoba vlastnila podíl 60%.

Způsob a prostředky ovládání: Ovládající osoba uplatňuje rozhodující vliv zejména prostřednictvím rozhodování na valné hromadě ovládaných osob a členstvím ve statutárních orgánech. Všechny smluvní vztahy ovládané osoby s ovládající osobou a dalšími ovládanými osobami byly realizovány za obvyklých smluvních podmínek, sjednaná a poskytnutá protiplnění odpovídala podmínkám obvyklého obchodního styku a ovládané společno i z těchto smluvních vztahů nevznikla újma, významné riziko či nevýhoda.

Dne 19. 2. 2021

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. 2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 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. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy.

Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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.

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 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.

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

- 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.

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 6. 8. 2021

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

ROZVAHA (v tis. Kč) k 31. 12. 2020

OZN.	AKTIVA	ČÍSLO ŘÁDKU	BĚŽNÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ			MINULÉ OBDOBÍ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	NETTO
	AKTIVA CELKEM	001	5 743 865	-1 095 371	4 648 494	4 029 300
B.	Stálá aktiva	003	3 222 950	-1 021 430	2 201 520	2 174 532
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	42 185	-39 041	3 144	1 702
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	39 673	-39 041	632	1 702
B.I.2.1.	Software	007	38 488	-37 856	632	1 702
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	1 185	-1 185	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	2 512		2 512	
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	2 512		2 512	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	2 897 393	-982 389	1 915 004	1 921 759
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	1 672 957	-497 161	1 175 796	1 081 046
B.II.1.1.	Pozemky	016	278 316		278 316	248 486
B.II.1.2.	Stavby	017	1 394 641	-497 161	897 480	832 560
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	433 559	-304 417	129 142	138 459
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	727 673	-180 811	546 862	583 218
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	166		166	166
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	166		166	166
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	63 038		63 038	118 870
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 269		1 269	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	61 769		61 769	118 870
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	283 372		283 372	251 071
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	283 302		283 302	251 000
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	70		70	71
C.	Oběžná aktiva	037	2 498 691	-73 941	2 424 750	1 838 293
C.I.	Zásoby	038	746 663	-12 779	733 884	678 752
C.I.1.	Materiál	039	38		38	47 846
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	1 029		1 029	1 112
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	740 724	-12 779	727 945	629 794
C.I.3.1.	Výrobky	042	616		616	405
C.I.3.2.	Zboží	043	740 108	-12 779	727 329	629 389
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	4 872		4 872	
C.II.	Pohledávky	046	1 652 621	-61 162	1 591 459	1 148 162
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 652 621	-61 162	1 591 459	1 148 162
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 409 983	-61 162	1 348 821	987 933
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	33 900		33 900	
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	208 738		208 738	160 229
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	236		236	4 398
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 533		1 533	11 219
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	175 741		175 741	142 781
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	31 228		31 228	1 831
C.IV.	Peněžní prostředky	075	99 407		99 407	11 379
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	6 697		6 697	7 898
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	92 710		92 710	3 481
D.	Časové rozlišení aktiv	078	22 224		22 224	16 475
D.1.	Náklady příštích období	079	20 497		20 497	12 329
D.3.	Příjmy příštích období	081	1 727		1 727	4 146

OZN.	PASIVA	ČÍSLO ŘÁDKU	BĚŽNÉ ÚČETNÍ OBDOBÍ	MINULÉ OBDOBÍ
			NETTO	NETTO
	PASIVA CELKEM	001	4 648 494	4 029 300
A.	Vlastní kapitál	002	2 063 169	842 210
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	1 170 000	170 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	1 170 000	170 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	1 170 000	170 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	304 492	226 861
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	304 492	226 861
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	228 677	85 349
B.+C.	Cizí zdroje	023	2 523 934	3 123 418
B.	Rezervy	024	19 694	8 819
B.4.	Ostatní rezervy	028	19 694	8 819
C.	Závazky	029	2 504 240	3 114 599
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	515 499	1 681 518
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	0	1 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	0	1 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	446 049	604 880
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	67 399	72 982
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	2 051	3 656
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	2 051	3 656
C.II.	Krátkodobé závazky	045	1 988 741	1 433 081
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	1 612 672	1 167 398
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	29 546	50 012
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	74 432	89 816
C.II.8.	Závazky ostatní	055	272 091	125 855
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056	36 208	17 486
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	26 570	26 200
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	15 653	15 307
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	70 474	46 996
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	6 713	6 464
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	116 473	13 402
D.	Časové rozlišení pasiv	066	61 391	63 672
D.1.	Výdaje příštích období	067	60 835	62 832
D.2.	Výnosy příštích období	068	556	840

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v tis. Kč) k 31. 12. 2020 (Od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020)

OZN.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	ČÍSLO ŘÁDKU	SKUTEČNOST V ÚČETNÍM OBDOBÍ	
			SLEDOVANÉM	MINULÉM
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	283 468	260 968
II.	Tržby za prodej zboží	002	7 558 433	7 447 695
A.	Výkonová spotřeba	003	6 847 433	6 817 688
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	6 310 377	6 237 869
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	251 343	244 495
A.3.	Služby	006	285 713	335 324
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	-57	-16
C.	Aktivace (-)	008	-24 390	-22 272
D.	Osobní náklady	009	534 592	544 661
D.1.	Mzdové náklady	010	390 329	395 970
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	144 263	148 691
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	129 244	132 716
D.2.2.	Ostatní náklady	013	15 019	15 975
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	149 002	134 088
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	151 973	138 690
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	151 973	138 690
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018	-225	-538
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-2 746	-4 064
III.	Ostatní provozní výnosy	020	114 676	116 134
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	7 989	11 651
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	1 491	540
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	105 196	103 943
F.	Ostatní provozní náklady	024	70 111	66 680
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	7 553	7 093
F.2.	Prodaný materiál	026	1 424	
F.3.	Daně a poplatky	027	7 434	7 086
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	3 157	1 523

OZN.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	ČÍSLO ŘÁDKU	SKUTEČNOST V ÚČETNÍM OBDOBÍ	
			SLEDOVANÉM	MINULÉM
F.5.	Jiné provozní náklady	029	50 543	50 978
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	379 886	283 968
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	5 240	141
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	5 240	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	23	15
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	23	15
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	67 978	158 882
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	25 000	100 000
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	42 978	58 882
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	11 012	10 578
K.	Ostatní finanční náklady	047	43 765	20 178
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-95 468	-168 390
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	284 418	115 578
L.	Daň z příjmů	050	55 741	30 229
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	61 324	31 472
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	-5 583	-1 243
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	228 677	85 349
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	228 677	85 349
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	7 972 852	7 836 883

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

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. 2020

Statutární orgán:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	FUNKCE	DEN ZÁNÍKU/VZNIKU FUNKCE
Josef Mařinec	předseda představenstva	23.2.2020/24.2.2020
Josef Mařinec ml.	člen představenstva	23.2.2020/24.2.2020
Jan Mařinec	člen představenstva	23.2.2020/24.2.2020

Dozorčí rada:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	FUNKCE	DEN ZÁNÍKU/VZNIKU FUNKCE
Petr Vaněrka	člen dozorčí rady	23.2.2020/24.2.2020

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 2020 došlo v OR pouze k zápisu volby orgánů společnosti viz. Orgány společnosti ke dni 31. 12. 2020

4. ZAMĚSTNANCI A OSOBNÍ NÁKLADY

Společnost zaměstnávala k 31. 12. 2020 celkem 1 000 zaměstnanců, z toho 10 řídících pracovníků.

ÚDAJE V TIS. KČ	ROK 2018		
	MZDOVÉ NÁKLADY	SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ POJIŠTĚNÍ	OSTATNÍ SOCIÁLNÍ NÁKLADY
Celkem	390 329	129 244	15 019
Z toho řídící pracovníci	10 599	3 604	150

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 řídícím, statutárním orgánům nebo dozorčím orgánům (podle jednotlivých kategorií v úhrnné výši popřípadě slovně).**

Ke 31. 12. 2020 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).
- 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 společnostmi 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 2020, 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 pohybu.

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 odepisován na základě odpisového plánu, ve kterém sazby účetních odpisů nejsou shodné s daňovými.
- Drobný hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč a dobou použití delší než rok je účtován v plné výši na příslušný nákladový účet a je veden v operativní evidenci.
- Drobný nehmotný majetek, jehož ocenění je nižší než 60 tis. Kč a doba použití je delší než rok, je účtován v plné výši na příslušný nákladový účet.
- V případě hodnotově významnějšího nákupu drobného majetku 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 31.12.2020 jsou přepočteny zůstatky kurzem platným k tomuto datu.

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

1. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK V TIS. KČ V POŘIZOVACÍ CENĚ

MAJETEK	POČÁTEČNÍ STAV	PŘÍRŮSTEK	ÚBYTEK	KONEČNÝ ZŮSTATEK
Budovy a stavby	1 268 562	126 479	400	1 394 641
Movitý majetek	401 396	44 768	12 605	433 559
Pozemky	248 486	32 853	3 023	278 316
Nedokončený DHIM	118 870	187 668	244 769	61 769
Nedokončený NDIM	0	1383	240	2 512
Dlouhodobý nehmotný majetek	39 433	240	0	39 673
Ostatní NDIM-neodepisovaný	166	0	0	166
Zálohy na DHIM	0	1 269	0	1 269

Odpis oceňovacího rozdílu za rok 2020 byl 36 357 tis. Kč. Oceňovací rozdíly vzniklé z fúzí jsou odepisovány rovnoměrně 15 let, mimo oceňovacího rozdílu z r. 2015, který je odepisován 30 let.

Hlavní pohyby majetku

- a) Nemovitosti odepisované
Hlavní přírůstky majetku souvisí s nákupem a zhodnocením majetku zejména u středisek: Horažďovice (44 674 tis. Kč), Mukařov-přístavba (5 606 tis. Kč), Mladé Buky (8 740 tis. Kč), Valašské Meziříčí (13 022 tis. Kč), Český Brod (15 872 tis. Kč), Jihlava (37 391 tis. Kč), ostatní TZ (1 174 tis. Kč)

- b) Movitý majetek odepisovaný
Hlavní přírůstky majetku souvisí s vybavením půjčovny (13 525 tis. Kč), obnovou vozového parku (11 123 tis. Kč) a nákupem VZV (5 978 tis. Kč)
- c) Pozemky
Přírůstek majetku souvisí hlavně s nákupem pozemků Jihlava (16 873 tis. Kč), Český Brod (10 000 tis. Kč), Valašské Meziříčí (5 978 tis. Kč)
- d) Nedokončený DHM
Zůstatek nedokončeného DHM je tvořen převážně nedokončenou stavbou v areálech nebo nákupem nového areálu: Plzeň (52 550 tis. Kč), Český Brod (3 302 tis. Kč), Jihlava (1 027 tis. Kč), Rochlice (1 363 tis. Kč).
- e) Nedokončený NDHM- vývoj nového webu (2 512 tis. Kč)

Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

- drobný hmotný majetek účtovaný do spotřeby za r. 2020 – celkem 19 682 tis. Kč (z toho bylo vybavení půjčovny 10 228 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 2020	BUDOUCÍ PLATBY	
		SPLATNÉ DO 1 ROKU	SPLATNÉ PO 1 ROCE
Dopr. prostř. a VZV	3 352	2 904	2 851

2. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost se v roce 2020 stala vlastníkem podílů ve společnostech:
PRO-DOMA Blansko, s.r.o., IČ 60704250 – podíl 100%
VILA POD HAVRANKOU, s.r.o., IČ 09303740-podíl 60%
Vila Nad Zahradnictvím, s.r.o., IČ 08798435-podíl 50%

3. POHLEDÁVKY

POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU PO SPLATNOSTI	ČÁSTKA V TIS. KČ
Pohledávky po splatnosti	177 742
- z toho do 90 dní po	113 766
- z toho 90–360 dní po	4 944
- z toho nad 360 dní po	59 032

K pohledávkám po splatnosti je vytvořena opravná položka ve výši 61 162 tis. Kč. V roce 2020 byl proveden odpis nebo postoupení již dříve oprávkovaných pohledávek ve výši 3 700 tis. Kč.

Pohledávky k podnikům ve skupině

Společnost eviduje pouze pohledávku za společností VILA POD HAVRANKOU z titulu půjčky ve výši 33 900 tis. Kč.

Dohadné účty aktivní

Na dohadných účtech aktivních jsou zachyceny dobropisy ve výši 175 741 tis. Kč na dodavatelské bonusy, které došly po datu uzávěrky.

4. ZÁVAZKY

- Závazky z obchodního styku po lhůtě splatnosti ve výši 23 242 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 popsanych 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.

Závazky k podnikům ve skupině

Společnost neeviduje závazek k podnikům ve skupině po splatnosti.

Jiné závazky

Významné položky v jiných závazcích představují předpisy kupních cen areálu Plzeň 52 500 tis. Kč a podílu ve společnosti PROGRESS Blansko 30 804 tis. Kč a dále závazky z titulu pevných termínových operací ve výši 28 085 tis. Kč a závazek 2 584 tis. Kč z titulu vydaných poukázek.

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. 2020 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	170 000	1 000 000	0	1 170 000
Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
Zisk minulých účetních období	312 210	377	8 095	304 492
Ztráta minulých účetních období	0	0	0	0
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	0	0	0	228 677
Vlastní kapitál celkem	842 210	x	x	2 063 169

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. Jediný akcionář poskytl společnosti ke dni 11.6.2020 nepeněžitý příspěvek 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

7. ZÁKONNÉ A OSTATNÍ REZERVY

V roce 2020 zůstává vytvořena účetní rezerva na soudní spor ve výši 300 tis. Kč a byla nově vytvořena rezerva na bonus program 2020 ve výši 5 013 tis Kč a rozpuštěna rezerva z roku 2019 ve výši 7 069 tis. Kč. V roce 2020 společnost vytvořila očekávanou rezervu na nečerpanou dovolenou z roku 2020 ve výši 14 380 tis. Kč. O rezervě na nečerpanou dovolenou je účtováno prvním rokem. Stav rezervy k 1.1.2020 byl proúčtován proti výsledku minulých let.

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 2020 společnost tento typ výdajů nevynaložila.

10. ODLOŽENÁ DAŇ

Společnost eviduje k 31. 12. 2020 odloženou daň ve výši 67 399 tis. Kč.

ODLOŽENÁ DAŇ KE 31. 12. 2018	
rozdíl mezi účetní a daňovou ZC HIM	-123 299
opravná položka k zásobám	12 779
opravná položka k pohledávkám	3 391
účetní rezerva	19 694
ÚZC 097	-267 297
Celkem	-354 733
Sazba	19 %
Odložená daň	-67 399

11. PŘEHLED ÚVĚŘŮ - STAV K 31.12.2020

ÚVĚRY	TYP ZÁVAZKU	ZŮSTATEK	DATUM SPLATNOSTI	FREKVENCE SPLÁTEK	PŮVODNÍ VÝŠE	SPLÁTKA 2020	SPLÁTKA 2021
Krátkodobé		1387 924					
UCB	REV	396 377	-	jednorázově			
ČSOB	KTG	401 488	-	jednorázově			
RB	KTG	290 059	-	jednorázově			
KB	krátkodobý	300 000	-	jednorázově			
Dlouhodobé		670 798					
ČSOB	IÚ	0	31.01.2020	Měsíčně	49 600	841	0
ČSOB	IÚ	34 030	20.06.2023	Měsíčně	76 000	13 611	13 608
ČSOB	IÚ	72 000	31.03.2023	Měsíčně	160 000	32 001	32 004
ČSOB	IÚ	41 667	28.02.2025	Měsíčně	50 000	8 332	9 996
GE	IÚ	0	20.05.2020	Měsíčně	28 061	2 338	0
GE	IÚ	42 188	20.06.2023	Měsíčně	90 000	16 874	16 872
GE	IÚ	5 000	20.05.2021	Měsíčně	60 000	12 000	5 000
GE	IÚ	51 923	20.12.2022	Měsíčně	128 490	25 961	25 956
GE	IÚ	15 000	20.09.2021	Měsíčně	95 000	20 002	14 984
KB	IÚ	63 025	10.01.2024	Měsíčně	100 501	20 440	20 436
KB	IÚ	53 437	21.09.2024	Čtvrtletně	55 760	2 323	9 292
RB	IÚ	53 640	30.09.2024	Čtvrtletně	81 600	16 320	16 320
RB	IÚ	13 068	31.10.2024	Čtvrtletně	17 152	3 268	3 268
UCBank	IÚ	0	31.10.2020	Měsíčně	77 469	13 630	0
UCBank	IÚ	0	31.10.2020	Měsíčně	70 000	12 400	0
UCBank	IÚ	175 996	31.12.2024	Měsíčně	220 000	44 004	44 004
UCBank	IÚ	49 824	31.10.2024	Měsíčně	65 000	13 008	13 008
						257 353	224 748

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

12. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2020

Po nástupu epidemie COVID-19 v březnu 2020 jsme přistoupili k opatřením směřujícím k opatrnosti v hospodaření s ohledem na nepředpověditelný vývoj. Strategie v krocích a opatřeních se opírala zejména o krácení investic, dočasné korekce odměn zaměstnanců a do intenzivní obchodní politiky s cílem udržet výkon proti redukováným nákladům. V průběhu druhého pololetí se v důsledku úspěšně aplikované obchodní strategie podařilo překonat výkon roku 2019 a v kombinaci s úsporami dosáhnout historicky nejlepšího hospodářského výsledku. Konec roku byl zasažen změnou obchodní politiky, kdy společnost do roku 2021 vstoupila po digitální transformaci s transparentní cenovou politikou, která se promítla i do spuštění sofistikovaného on-line prodeje stavebních materiálů.

IV. Následné události

Dle projektu fúze proběhne v roce 2021 fúze společnosti PRO-DOMA,SE se společnostmi TONSTAV-SERVICE s.r.o., PRO-DOMA Blansko, s.r.o., TOMIreko reality, s.r.o. a STAVO plus Votrubová, s.r.o.

V Praze 29. 6. 2021



Josef Mařinec

předseda představenstva

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. 12. 2020 (Od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020)

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	11 379	29 193
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	284 418	115 578
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	224 910	309 791
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	151 973	138 690
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	186	-3 079
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	-436	-4 580
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007	-5 240	-55
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	67 955	158 867
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	10 472	19 948
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	509 328	425 369
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	-488 050	142 008
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-449 861	138 942
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	23 629	-47 172
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-61 818	50 238
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.)	016	21 278	567 377
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)	017	-67 978	-158 882
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	23	15
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-38 381	-58 876
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	021	5 240	55
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.)	022	-79 818	349 689
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-134 014	-510 724
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	7 989	13 089
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3.)	026	-126 025	-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	293 871	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	293 871	130 132
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	88 028	-17 814
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	99 407	11 379

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v tisících Kč) k 31. 12. 2020 (Od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020)

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.	Základní kapitál (C.1. + C.2.)	xxx			360 000
C.1.	Základní kapitál A. +/-B.	360 000			xxx
C.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-252)				
D.	Ážio (účet 412)				
E.	Kapitálové fondy (účet 413)	170 000	1 000 000		1 170 000
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)	312 210	377	8 095	304 492
J.	Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
K.	Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
L.	Zisk / ztráta za účetní období po zdanění	xxx	xxx	xxx	228 677
M.	Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
	Vlastní kapitál celkem	842 210	1 000 377	8 095	2 063 169

pro-doma.cz



STAVEBNINY • STŘECHY • HUTNÍ MATERIÁLY • TECHNIKA