

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA

společnosti

European Property Group, a.s.

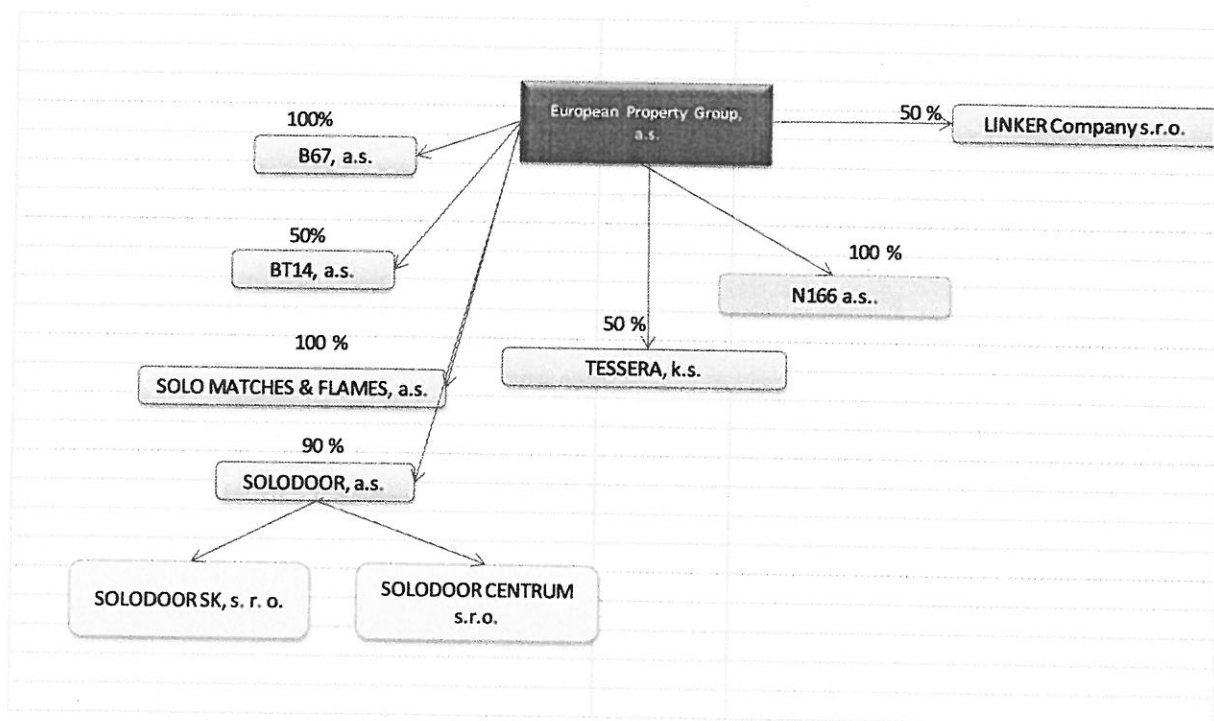
za účetní období 2016

OBSAH

Výroční zpráva podle §21 odst. 1 až 3 zákona o účetnictví
Zpráva představenstva
Zpráva nezávislého auditora
Konsolidovaná rozvaha
Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty
Konsolidovaný přehled o peněžních tocích
Příloha konsolidované účetní závěrky

1. Přehled činností koncernu

Konsolidační celek graficky viz tabulka



Koncern European Property Group, a.s. sdružuje 10 společností ovládaných a řízených, 3 společnosti spoluovládané - B67, a.s.; Solo Matches & Flames, a.s.; N166, a.s.; 6 společností pod podstatným vlivem – BT14, a.s.; TESSERA, k.s.; SOLODOOR, a.s.; Solodoor SK, s.r.o.; Solodoor Centrum, s.r.o.; LINKER Company s.r.o. 2 společnosti nebyly do konsolidace zařazeny z důvodu prodeje v roce 2017 : Prelax Orlí s.r.o. a Obchodní a sportovní centrum Tišnov s.r.o. Společnosti koncernu jsou aktivní v oblastech investic do nemovitostí, provozováním a pronájmem vlastních nemovitostí. Firma Solo Matches & Flames, a.s. je tradiční dodavatel zápalek a plamenného zboží, společnost SOLODOOR, a.s. je předním výrobcem interiérových dveří a zárubní, společnost TESSERA, k.s. provozuje fotovoltaickou elektrárnu.

V jednotlivých odvětvích zauímají společnosti koncernu zásadní postavení a v řadě z nich patří mezi nejvýznamnější.

2. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti koncernu

Hospodářské výsledky jednotlivých společností zaznamenaly oproti předchozímu období dílčí nárůst. Objem obchodních aktivit zůstal zachován. S ohledem na vykázané výsledky koncernu je možné konstatovat, že společnosti koncernu si i nadále udržují významné postavení v segmentech svého podnikání a jejich podnikatelské aktivity jsou na stabilně dobré úrovni.

3. Hospodářské postavení koncernu

Konsolidovaný výsledek hospodaření dosáhl 14,3 milionů Kč oproti loňským 46,7 milionům Kč, přičemž hodnota provozního výsledku hospodaření vzrostla na 62,7 milionů Kč z loňských 48,3 milionů Kč. Nárůstu je zlepšením hospodaření všech společností.

Konsolidované tržby za prodej zboží, výrobků a služeb byly vykázané ve výši 504 mil Kč (v r. 2015: 478,4 mil Kč). Nekonsolidované tržby skupiny dosáhly hodnoty 640 mil Kč (v r. 2015: 596,7 mil Kč).

Bilanční suma (netto) klesla z původních 1 147,5 mil. Kč na 1 086 mil. Kč, což představuje pokles přibližně o 5,6 %. a je způsobeno zejména prodejem dlouhodobého hmotného majetku. Celková hodnota zásob klesla o 3,8 mil Kč. Krátkodobé pohledávky se podařilo snížit o 43 milionů Kč. Rozvojové a obnovovací investice do dlouhodobého hmotného majetku v roce 2016 nebyly výrazné.

Na straně pasiv nedošlo k výrazným změnám.

4. Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni 31. 12. 2016 a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy podle předchozích bodů, nejsou žádné.

5. Předpokládaný budoucí vývoj koncernu a hlavní rizika a nejistoty

Úspěšné fungování koncernu je založeno na dlouhodobých vztazích s obchodními partnery, kvalitní práci zkušených manažerů a odborníků, na podnikatelské flexibilitě a maximálním využití synergických efektů napříč koncernem.

Koncern dlouhodobě pracuje na optimalizaci vnitřní struktury, vhodném uspořádání obchodních sfér, ve kterých působí, a na zvyšování efektivity řízení.

Výsledky roku 2016 prokázaly zdravý směr v hospodaření.

Koncern plánuje i nadále pokračovat v naplňování stanovené strategie a obchodní politiky. Jednou z klíčových výzev roku 2016 byl rozvoj nově zavedených artiklů, zavedení nových výrobků na trh, rozšiřování sortimentu např. zápalkového zboží.

Jednou z klíčových výzev roku 2017 bude posilování prodeje dveří s vyšší přidanou hodnotou. Značka SOLODOOR by měla i do budoucna znamenat pro zákazníky silnou českou značku představující kvalitní výrobky vyhovující náročným představám uživatelů. Značka SOLO MATCHES & FLAMES, a.s. si chce stále držet pozici leadera v oblasti zápalkového zboží.

Představenstvo společnosti je přesvědčeno, že aktivity roku 2017 přispějí k pozitivnímu vývoji hospodaření a podnikatelské činnosti společnosti a povedou nadále k udržitelnému rozvoji obchodních aktivit a obhájení pozice na tuzemském trhu i v rámci trhů střední Evropy.

6. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnosti koncernu vyvíjí vlastní aktivity v oblasti výzkumu a vývoje a zároveň úzce spolupracují s akademickou sférou. Nejmarkantnější jsou aktivity společnosti SOLODOOR, a.s. v rozšiřování vlastního výrobního portfolia a k inovaci procesů. Společnost

SOLODOOR, a.s. má ve svém organizačním řádu vyčleněné oddělení vývoje spadajícího pod technickou přípravu výroby.

7. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Ochrana životního prostředí je významnou součástí společensky odpovědného podnikání koncernu. Mezi prioritní oblasti zájmu koncernu patří ochrana ovzduší, ochrana vodních zdrojů a šetrné nakládání s nimi, ochrana půdy a lesních porostů. Společnosti koncernu samozřejmě také plní všechny ekologické nároky na ně kladené a jsou držitelem řady certifikací hodnotících přístup k životnímu prostředí (ISO 9001 a 1400, FSC).

8. Zaměstnanecské otázky a pracovněprávní vztahy

Koncern zaměstnával v roce 2016 v průměru 202 zaměstnanců (v roce 2015 to bylo 233 zaměstnanců).

V oblasti pracovně právních vztahů a zpracování mezd se společnosti koncernu dlouhodobě striktně řídí platnou legislativou a interními předpisy. Koncern má propracované řízení bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a zaměstnanci jsou v tomto ohledu pravidelně vzdělávání a školení. V průběhu roku 2016 prošla řada společností koncernu kontrolami státních institucí a zdravotních pojišťoven, a to bez závažných zjištění. Kontroly nevykázaly žádné nálezy poukazující na vážná pochybení při zpracování personální agendy.

Společnost dlouhodobě klade důraz také na vzdělávání zaměstnanců, budování personálních náhrad a rozvoj specializovaných pracovních programů pro studenty a absolventy.

Vztah mezi společnostmi koncernu a zaměstnanci je kromě legislativy určován také firemním směrnicemi.

Koncern důsledně podporuje :

- demokratické hodnoty, ochranu a dodržování lidských práv dle Listiny základních práv a svobod
- práva každého člověka bez ohledu na jeho původ, etnickou příslušnost, rasu, barvu pleti, mateřský jazyk, věk, pohlaví, rodinný stav, zdravotní stav, sexuální orientaci, ekonomickou situaci, náboženské a politické přesvědčení, společenské postavení
- zásady rovného přístupu k zaměstnancům, jejich důstojnost, soukromí a osobní práva
- práci zaměstnanců pouze v souladu s právními předpisy
- principy péče pracovní prostředí a jeho trvale udržitelný rozvoj ve všech oblastech působnosti
- důstojné podmínky práce zaměstnanců
- pravidla dodržování a zajištění bezpečnosti práce a zásad ochrany zdraví, vybavení zaměstnanců pracovními a ochrannými pomůckami.

9. Informace o existenci organizačních složek v zahraničí

Koncern nemá organizační složky v zahraničí. Slovenská společnost Solodoor SK je zahrnuta v koncernu.

10. Informace podávané v souvislosti s používáním investičních nástrojů, popřípadě dalších obdobných aktiv a pasiv

Z činností společností koncernu vyplývá celá řada finančních rizik. Nejvýznamnější je, s ohledem na vysoký podíl prodeje a nákupů realizovaných v cizích měnách, měnové riziko. Strategie společností koncernu pro řízení rizik se zaměřuje na nepředvídatelnost finančních trhů a snaží se minimalizovat potenciální negativní dopady vývoje směnných kurzů koruny na výsledky společností.

Při řízení úvěrového rizika vycházejí společnosti koncernu z dlouhodobé a otevřené komunikace s bankovními ústavy, v zájmu minimalizace rizika jsou udržovány dlouhodobé vztahy s více bankovními domy.

Společnosti věnují pozornost i řízení vnitřních rizik s cílem minimalizovat rizika zneužití zdrojů a majetku společností koncernu.

11. Informace požadované podle jiných než účetních právních předpisů

Podle jiných než účetních právních předpisů nejsou další údaje po koncernu požadovány.

12. Informace o závislosti Společnosti na jiných subjektech ve skupině

Společnost provádí vlastní podnikatelskou činnost (tj. dosahuje své příjmy z prodeje zboží nebo poskytování služeb), ale zároveň drží, spravuje a případně financuje účasti na jiných společnostech. Dceřiné společnosti se na celkových konsolidovaných výnosech Společnosti podílely ze zhruba 80%. Z toho důvodu je Společnost do určité míry závislá na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností.

13. Soudní a rozhodčí řízení

Společnost prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít zásadnější vliv na její finanční situaci nebo ziskovost.

Společnost rovněž prohlašuje, že není a nebyla v roce 2016 účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, která by jednotlivě či v souvislosti s jinými právními řízení vedenými proti osobám, které jsou součástí Skupiny, mohla podstatným negativním způsobem ovlivnit hospodářské poměry a finanční situaci Společnosti či propojených osob.

14. Významné smlouvy

Kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Společnosti nebo společností ze Skupiny neuzavřela Společnost ani žádná ze společností Skupiny smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost společností ve Skupině plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

o podnikatelské činnosti koncernu European Property Group, a.s. a stavu jejího majetku podle § 436 odst. 2 zákona o obchodních korporacích za rok 2016.

Podstatné ukazatele vývoje podnikatelské činnosti koncernu v roce 2016 jsou zřejmé z ostatních částí výroční zprávy za tento rok. Další potřebné informace jsou jedinému akcionáři poskytovány operativně, pokud si je vyžádá, a jediný akcionář nepožaduje, aby byly podány v rámci této zprávy představenstva. Stav majetku koncernu lze celkově označit za uspokojivý.

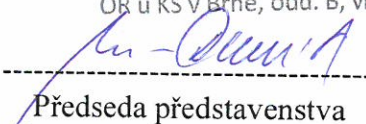
V Brně dne 30.10.2017

European Property Group, a.s.

Cejl 494/25, 602 00 Brno

IČ: 257 02 351, DIČ: CZ25702351

OR u KS v Brně, odd. B, vl. 4110



Předseda představenstva