

**Zpráva nezávislého auditora
o ověření řádné účetní závěrky k**

31.12.2012 společnosti

LUCROS

**uzavřený investiční fond, a.s.
za období od 01.01.2012 do 31.12.2012**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2012
společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 9, Kyje, Skorkovská 1310, PSČ
198 00, IČ28507428

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. tj. rozvahu k 31. 12. 2012, výkaz zisků a ztráty za období od 1.1.2012 do 31.12.2012, přílohu této účetní závěrky, výroční zprávu, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v úvodu této zprávy.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédně k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

VÝROK BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s k 31. 12. 2012 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy

V Plzni 2013-04-25



atc AUDIT, s.r.o.
Brojova 16, 326 00 Plzeň

atc AUDIT s.r.o.
Brojova 16, 326 00 Plzeň
Oprávnění KA ČR č. 422
Ing. Jaroslav Moravec, jednatel



Ing. Jaroslav Moravec
Auditor, Oprávnění č. 1365

Přílohy: Rozvaha k 31.12.2012, Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2012, Příloha k účetní závěrce k 31.12.2012, jejíž součástí je Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2011

Zpráva je na titulní straně opatřena přeplepem s razítkem a podpisem auditora.



Ministerstvo financí České republiky
Vyhláška 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma:	LUCROS uzavřený investiční fond, a.s.
Sídlo:	Skorkovská 1310, Praha 9
identifikační číslo:	28507428
předmět podnikání:	kolektivní investování
okamžik sestavení účetní závěrky:	31.12.2012

ROZVAHA
k 31.12.2012

Č. a	AKTIVA (údaje v Kč) b	Číslo řádku c	1.1.2012.-31.12.2012			1.1.2011.-31.12.2011
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1	10 403	0	10 403	483
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	0	0	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	3	0	0	0	0
	b) ostatní	4	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	12 128 415	0	12 128 415	15 230 682
	v tom: a) splatné na požádání	6	12 128 415	0	12 128 415	15 230 682
	b) ostatní pohledávky	7	0	0	0	0
4	Pohledávky za klienty - členy družstevních záložen	8	0	0	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	9	0	0	0	0
	b) ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry	11	31 366 767	0	31 366 767	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	13	31 366 767	0	31 366 767	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7	Účasti s podstatým vlivem	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	33 775 805	0	33 775 805	28 300 783
	z toho: v bankách	19	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	21	648 812 184	92 702 184	556 110 000	556 110 000
	z toho: a) zřizovací výdaje	22	85 924	68 736	17 188	34 372
	b) goodwill	23	0	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	25	1 330 216 726	0	1 330 216 726	1 196 706 811
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
11	Ostatní aktiva	28	547 231 553	0	547 231 553	537 108 154
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	29	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	30	289 863	0	289 863	7 384 238
	Aktiva celkem	31	2 603 831 716	92 702 184	2 511 129 532	2 340 843 151

Č. a	PASIVA (údaje v Kč) b	Číslo řádku c	1.1.2012.-31.12.2012	1.1.2011.-31.12.2011
			6	7
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	32	0	0
	b) ostatní závazky	33	0	0
2	Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen	34	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	35	0	0
	b) ostatní závazky	37	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	42	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	43	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	44	0	0
4	Ostatní pasiva	45	653 515 774	677 060 646
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	907 017	68 649 081
6	Rezervy	47	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	48	0	0
	b) na daně	49	0	0
	c) ostatní	50	0	0
7	Podřízené závazky	51	0	0
8	Základní kapitál	52	709 000 000	709 000 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	53	709 000 000	709 000 000
	b) vlastní akcie	54	0	0
9	Emisní ážto	55	10 000	10 000
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	21 350 000	13 750 000
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	57	21 350 000	13 750 000
	b) ostatní rezervní fondy	59	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	60	0	0
11	Rezervní fond na nové ocenění	62	0	0
12	Kapitálové fondy	63	0	0
13	Oceňovací rozdíly	64	614 324 246	507 603 783
	z toho: a) z majetku a závazků	65	614 324 246	507 603 783
	b) ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
	c) z přepočtu účasti	67	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	357 169 638	212 788 934
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	154 852 857	151 980 804
	Pasiva celkem	70	2 511 129 532	2 340 843 151

Ministerstvo financí České republiky
Vyhláška 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma:	LUCROS uzavřený investiční fond, a.s.
sídlo:	Skorkovská 1310, Praha 9
identifikační číslo:	28507428
předmět podnikání:	kollektivní investování
okamžik sestavení účetní závěrky:	31.12.2012

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT
k 31.12.2012

Č. a	(údaje v tis. Kč) b	Číslo řádku c	1.1.2012.-31.12.2012	1.1.2011.-31.12.2011
			1	2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	30 517 548	32 482 282
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2		0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3		-1 388 458
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		0
3	Výnosy z akcií a podílů	5		0
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	6		0
	b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	7		0
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		0
4	Výnosy z poplatků a provizí	9		0
5	Náklady na poplatky a provize	10	-3 106 777	-33 267
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	47 749	4 073 764
7	Ostatní provozní výnosy	12	239 330 224	227 518 996
8	Ostatní provozní náklady	13	-10 451	-55 370
9	Správní náklady	14	-7 181 799	-6 623 261
	v tom:	15		
	a) náklady na zaměstnance	16	-340 060	-409 484
	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	18	-58 060	-57 120
	b) ostatní správní náklady	19	-6 821 739	-6 213 777
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20		0
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	24	-82 702 184	-92 702 184
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	30		0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	34		0
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	38		0
15	Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	39		0
16	Rozpuštění ostatních rezerv	40		0
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	41		0
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	42		0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	44	166 914 307	163 872 504
20	Mimořádné výnosy	45		0
21	Mimořádné náklady	46		0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	47		0
23	Daň z příjmů	48	-12 061 450	-11 891 700
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	51	154 852 857	151 980 804

Odesláno dne 25.4.2013	Razítko a podpis statutárního orgánu: LUCROS uzavřený investiční fond a.s. Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9 - Kyje IČ: 28507428, DIČ: CZ28507428	Osoba odpovědná za účetnictví jméno a podpis: Dana Hubková tel. 382 905 119	Osoba odpovědná za účetní závěrku jméno a podpis: Pavel Buršík tel. 382 905 106
---------------------------	--	--	--

Ministerstvo financí České republiky
 Píliška 501/2002 Sb.
 dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma: LUCROS uzavřeny investiční fond, a.s.
 Sídlo: Skorkovská 1310, Praha 9
 Identifikační číslo: 28507428
 Předmět podnikání: kolektivní investování
 okamžik sestavení účetní závěrky 31.12.2012
 kód banky:

Přehled o změnách vlastního kapitálu
 za období od 1.1.2012 do 31.12.2012

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ažio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2010	709 000 000	0	10 000	13 750 000	0	507 603 783	364 769 638	1 595 133 421
Změny účelných metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						106 720 463		106 720 463
Čistý zisk/ztráta za účetní období							154 852 857	154 852 857
Dividenty								0
Tantiémy								0
Převody do fondů				7 600 000				7 600 000
Použití fondů								0
Emise akcií								0
Snižování základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny	0							0
Zůstatek 31.12.2011	709 000 000	0	10 000	21 350 000	0	614 324 246	519 622 495	1 864 306 741

Odesláno dne:

Razítko a podpis statutárního orgánu:
 LUCROS uzavřeny investiční fond a.s.
 Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9 - Kyje
 IČ: 28507428, DIČ: CZ28507428

15.4.2013

Osoba odpovědná za učeňičtví
 jméno a podpis:

Dana Hubková
 tel: 382 905 119

Osoba odpovědná za účetní závěrku
 jméno a podpis:

Pavel Buršik
 tel: 382 905 106

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2012

Název společnosti: LUCROS uzavřený investiční fond a.s.
Sídlo: Praha 9, Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 198 00
Právní forma: akciová společnost
IČ: 28507428

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

LUCROS uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Fond“) byl založen zakladatelskou smlouvou jako akciová společnost dne 5. srpna 2008 a vznikl zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 29. prosince 2008. Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování.

Fond má k 31.12.2012 zapsán základní kapitál ve výši 709 000 tis. Kč a byl akcionáři založen na dobu neurčitou.

V průběhu roku 2012 nedošlo ke změnám v zápisech v obchodním rejstříku.

Fyzické a právnické osoby podílející se na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionáři Fondu:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
Ing. Jaroslava Valová	99,72 %
Ing. Jana Valová	0,14 %
Bc. Tomáš Vala	0,14 %
Celkem	100 %

1.2. Představenstvo a dozorčí rada:

	Funkce	Jméno
Představenstvo (statutární orgán)	Předseda představenstva	Ing. Jaroslava Valová
	Místopředseda představenstva	Ing. Jana Valová
	člen	Bc. Tomáš Vala
Dozorčí rada	předseda	Ing. Jan Dvořák
	člen	Pavel Buršík
	člen	Dana Hubková

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Předkládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a na základě vyhlášky Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami, s výjimkou popsanou v kapitole 3.1., zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je při jeho pořízení oceněn pořizovací cenou.

Majetek a závazky z investiční činnosti Fondu se oceňují reálnou hodnotou.

Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména Vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), a způsob stanovení aktuální hodnoty akcie Fondu stanoví prováděcí právní předpis k zákonu o kolektivním investování (kterým je Vyhláška č. 270/2004 Sb., o způsobu stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu fondu kolektivního investování).

Nemovitosti, movité věci, práva a další hodnoty v majetku Fondu a závazky jsou oceňovány pravidelně ve lhůtách uvedených ve statutu Fondu, tj. nejméně jednou ročně.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky výzkumu a vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok; tyto se aktivují pouze v případě jejich využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, software a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňují se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách.

Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

3.3. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o případné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

3.4. Závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

3.5. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

Finanční majetek, krátkodobé pohledávky a závazky v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny podle platného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu a zjištěné kurzové rozdíly jsou účtovány ve prospěch finančních výnosů nebo na vrub finančních nákladů běžného období.

3.6. Daně

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k datu účetní závěrky.

O odložené dani není účtováno.

3.7. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následných účetních obdobích.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE, K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A K PŘEHLEDU O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

4.1. Údaje o minulém účetním období

Údaje o minulém účetním období jsou převzaty z účetnictví Fondu za období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011.

4.2. Účasti na jiných společnostech

Účasti Fondu s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2012 zahrnují účasti v 6 společnostech specifikovaných níže:

Společnost	IČO	Hodnota účasti v tis. Kč
TECTUS s.r.o.	28209494	195
SLOSIKO s.r.o.	36865770	22 835
VABOLA s.r.o.	28996178	171
SIVAKO s.r.o.	28996640	165
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	117
HB REAVIS INVESTMENT		10 293
Celkem		33 776

K účastem s rozhodujícím vlivem je k 31.12.2012 zaúčtován oceňovací rozdíl ve výši 23 036 tis. Kč.

4.3. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek Fondu k 31. prosinci 2012 představuje částku 741 463 tis. Kč za ochrannou známku SIKO a dále hodnotu zřizovacích výdajů ve výši 86 tis. Kč. Oprávky k ochranné známce SIKO činí 185 370 tis. Kč a ke zřizovacím výdajům činí 69 tis. Kč. Oceňovací rozdíl k dlouhodobému nehmotnému majetku činí 185 353 tis. Kč.

4.4. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek evidovaný Fondem k 31. prosinci 2012 je členěn následovně:

Položka	Hodnota v tis. Kč
Budovy, haly, stavby	383 500
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	47 335
Pozemky	63 328
Pořízení hmotného majetku	73 210
Oceňovací rozdíly k dlouhodobému hmotnému majetku	762 844
Celkem	1 330 217

K dlouhodobému hmotnému majetku je v roce 2012 zaúčtován oceňovací rozdíl ve výši 50 028 tis. Kč.

4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva Fondu k 31. prosinci 2012 v celkové výši 547 232 tis. Kč představují především pohledávky s následujícími tituly:

- půjčky poskytnuté společnosti SLOSIKO s.r.o. ve výši 96 160 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti SMC Development a.s. ve výši 99 694 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti Liška Group s.r.o. ve výši 158 000 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti LBL TRADE a.s. ve výši 82 850 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti ZANYS a.s. ve výši 10 000 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté fyzické osobě Jan Rosák ve výši 26 000 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti SIKO KÚPELNE a.s. ve výši 17 598 tis. Kč (700 tis. EUR), úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti Rezidence Hloubětín s.r.o. ve výši 40 723 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté fyzické osobě Marek Rejman ve výši 803 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- dále jsou ostatní aktiva tvořena pohledávkami z obchodního styku.

Oceňovací rozdíl k ostatním aktivům je v roce 2012 vytvořen ve výši – 4 194 tis. Kč.

Fond neeviduje k 31. prosinci 2012 žádnou pohledávku více než 180 dní po splatnosti.

4.6. Náklady a příjmy příštích období

Příjmy příštích období Fondu k 31. prosinci 2012 ve výši 290 tis. Kč tvoří příjem za úroky z půjček za rok 2012 obdržené v roce 2013.

4.7. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva Fondu k 31. prosinci 2012 v celkové výši 653 516 tis. Kč představují především závazky s následujícími tituly:

- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu splátky ceny za akcie společnosti OSKADOM a.s. ve výši 397 849 tis. Kč (ve sledovaném účetním období bylo Ing. Valové splaceno 40 000 tis. Kč), oceňovací rozdíl vytvořen ve výši –46 357 tis. Kč
- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu postoupených pohledávek ve výši 243 850 tis. Kč

- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu poskytnuté půjčky ve výši 9 500 tis., půjčka neúročena

- splatná daň z příjmů právnických osob ve výši 1 519 tis. Kč a daň z přidané hodnoty ve výši 4 026 tis. Kč

Dále jsou ostatní pasiva tvořena závazkem z titulu přijatých provozních záloh a závazků z obchodního styku.

Souhrnná výše oceňovacích rozdílů k ostatním pasivům je vytvořena v roce 2012 ve výši 27 243 tis. Kč.

4.8. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období k 31. prosinci 2012 ve výši 797 tis. Kč tvoří dobropisy za nájemné na rok 2012 vystavené v roce 2013.

Výnosy příštích období k 31. prosinci 2012 ve výši 110 tis. Kč tvoří výnosy z nájemného vystavené nájemci v roce 2013, týkající se roku 2012.

Rekapitulace oceňovacích rozdílů

Oceňovací rozdíly evidované Fondem k 31. prosinci 2012 byly zaúčtovány v roce 2012 na základě znaleckého posudku vypracovaného k 31. prosinci 2012 společností BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. a jsou členěny následovně:

Přeceňovaná položka	Hodnota OR v tis. Kč
Účasti s rozhodujícím vlivem	- 4 573
Dlouhodobý nehmotný majetek	92 702
Dlouhodobý hmotný majetek	50 028
Ostatní aktiva	-4 194
Ostatní pasiva	27 243
Celkem	106 720

Oceňovací rozdíly vykázané Fondem k 31. prosinci 2012 v kumulativní výši 614 324 tis. Kč.

4.9. Výnosy z úroků

Výnosy z úroků za období roku 2012 ve výši 30 518 tis. Kč jsou tvořeny především úroky z půjček poskytnutým společnostem SLOSIKO s.r.o., SMC Development a.s., Liška Group a.s., LBL Trade a.s., ZANYS a.s., a fyzické osoby Jan Rosák, SIKO KÚPELNE a.s., Rezidence Hloubětín s.r.o. a fyzické osobě Marek Rejman, dále pak výnosy z dluhových cenných papírů a v nevýznamném objemu pak úroky z bankovních účtů.

4.10. Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky za rok 2012 v celkové výši 3 107 tis. Kč jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 16 tis. Kč a ve výši 3 091 tis. Kč kurzovými ztrátami vzniklých z finančních transakcí v cizích měnách, dále pak přepočtem hodnot finančního majetku a pohledávek evidovaných v cizích měnách k datu účetní závěrky.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Zisk z finančních operací za rok 2012 ve výši 48 tis. Kč je tvořen kurzovými zisky vzniklých z finančních transakcí v cizích měnách a dále pak přepočtem hodnot finančního majetku a pohledávek evidovaných v cizích měnách k datu účetní závěrky.

4.12. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy Fondu za rok 2012 v celkové výši 239 330 tis. Kč jsou tvořeny příjmy z pronájmů nemovitostí a ochranné známky SIKO fakturované převážně společností SIKO KOUPELNY a.s. a ostatním nájemcům.

4.13. Ostatní správní náklady

Ostatní správní náklady Fondu za rok 2012 jsou tvořeny následujícími položkami:

Položka	Hodnota v tis. Kč
Daň z nemovitostí	1 160
Nájemné a služby související	3 479
Právní služby, notářské poplatky	548
Opravy a udržování	64
Ostatní služby	1 513
Ostatní provozní náklady	10
Celkem	6 774

4.14. Správní náklady - zaměstnanci

Správní náklady Fondu za rok 2012 jsou tvořeny náklady na hrubou mzdu zaměstnanců ve výši 340 tis. Kč, z toho náklady na sociální a zdravotní pojištění zaměstnanců ve výši 58 tis. Kč.

4.15. Odpisy

Odpisy za rok 2012 ve výši 92 702 tis. Kč jsou tvořeny převážně odpisem ochranné známky SIKO (DNHM) a odpisy zřizovacích výdajů Fondu.

4.16. Daň z příjmů a odložený daňový závazek

Daň z příjmů Fondu za rok 2012 je tvořena splatnou daní z příjmů právnických osob ve výši 12 061 tis. Kč

Fond v účetním období vykázal zisk z běžné činnosti před zdaněním ve výši 166 914 tis. Kč. Po zaúčtování splatné daně společnost vykázala účetní zisk po zdanění ve výši 154 853 tis. Kč.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nepředpokládá v nejbližším období prodej svého majetku, je účtování o odloženém daňovém závazku (pohledávce) pouze fiktivní veličinou a tedy k 31. prosinci 2012 není o odloženém daňovém závazku (pohledávce) účtováno, resp. je jeho zůstatek 0.

4.17. Přehled o změnách vlastního kapitálu

V Přehledu o změnách vlastního kapitálu za období roku 2012 došlo k následujícím změnám:

- Vytvoření zisk po zdanění ve výši 154 853 tis. Kč
- Zvýšení oceňovacího rozdílu ve výši 106 720 tis. Kč
- Vytvoření přídělu z nerozděleného zisku do rezervního fondu ve výši 7 600 tis. Kč


Bliže je uvedeno v Přehledu o změnách vlastního kapitálu.

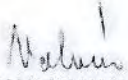
5. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Nenastaly.

V Praze, dne 26. dubna 2013

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.


.....
Ing. Jaroslava Valová
Předseda představenstva


.....
Ing. Jana Valová
Místopředseda představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA za rok 2012

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.

Obsah:

I.	Základní údaje o společnosti	2
II.	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti	2
III.	Informace v rozsahu účetní závěrky	3
IV.	Příloha k účetní závěrce	4
V.	Návrh na rozdělení zisku za rok 2012	11
VI.	Stanovisko dozorčí rady	11
VII.	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	11
VIII.	Zpráva nezávislého auditora	13

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní jméno:	LUCROS uzavřený investiční fond a.s.	
Identifikační číslo:	28507428	
Sídlo:	Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9 – Kyje	
Datum vzniku:	29. prosince 2008	
Právní forma:	akciová společnost základní kapitál 709 000 000,- Kč splaceno 709 000 000,- Kč kmenové akcie na majitele v listinné podobě	
Předmět podnikání:	kolektivní investování	
Představenstvo:	Ing. Jaroslava Valová	– předseda představenstva
	Ing. Jana Valová	– místopředseda představenstva
	Bc. Tomáš Vala	– člen představenstva
Dozorčí rada:	Ing. Jan Dvořák	– předseda dozorčí rady
	Pavel Buršík	– člen dozorčí rady
	Dana Hubková	– člen dozorčí rady

II. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

LUCROS uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Fond“) byl založen zakladatelskou smlouvou jako akciová společnost dne 5. srpna 2008 a vznikl ke dni 29. prosince 2008 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování.

V roce 2008 Fond nevyvíjel žádnou činnost.

V období roku 2009 došlo k převodu jmění společnosti OSKADOM, a.s. na Fond, a to k datu 31. 10. 2009. Po tomto převodu majetku zahájil Fond svoji podnikatelskou činnost především v oblasti pronájmu nemovitostí. Tuto činnost v období leden až říjen 2009 realizovala společnost OSKADOM, a.s. a výnosy z této činnosti přešly v rámci převodu jmění na Fond.

Za sledované období roku 2012 prováděl Fond svoji podnikatelskou činnost převážně v oblasti pronájmu nemovitostí a pronájmu obchodní známky.

Za účetní období roku 2012 Fond vykázal zisk z běžné činnosti před zdaněním ve výši 166 914 tis. Kč. Po zaúčtování splatné daně z příjmů právnických osob ve výši 12 061 tis. Kč, společnost vykázala účetní zisk po zdanění ve výši 154 853 tis. Kč.

Představenstvo fondu navrhuje rozdělit zisk následujícím způsobem:

- zákonným přidělem do rezervního fondu (5 %) 7 743 tis. Kč
- ponccháním v nerozděleném zisku 147 110 tis. Kč

Za rok 2012 nebudou vypláceny dividendy ani tantiemy.

Účetní závěrka Fondu za rok 2012 byla sestavena v souladu s platnými předpisy.

III. INFORMACE V ROZSAHU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka za rok 2012 a předcházející rok v rozsahu:

Rozvaha v plném rozsahu (v tis. Kč):

Č. a	AKTIVA (údaje v tis. Kč) b	Číslo řádku c	1.1.2012-31.12.2012			rok 2011
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1	10	0	10	0
3	Pohledávky za bankami a družs.záložnami	5	12 128	0	12 128	15 231
	v tom : a) splatné na požádání	6	12 128	0	12 128	15 231
5	Dluhové cenné papíry	11	31 367	0	31 367	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	33 776	0	33 776	28 301
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	21	648 812	92 702	556 110	556 110
	z toho: a) zřizovací výdaje	22	86	69	17	34
10	Dlouhodobý hmotný majetek	25	1 330 217	0	1 330 217	1 196 709
11	Ostatní aktiva	28	547 232	0	547 232	537 108
13	Náklady a příjmy příštích období	30	290	0	290	7 384
	Aktiva celkem	31	2 603 832	92 702	2 511 130	2 340 843

Č. a	PASIVA (údaje v Kč) b	Číslo řádku c	1.1.2012-31.12.2012	1.1.2011-31.12.2011
			6	7
4	Ostatní pasiva	45	653 516	677 061
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	907	68 649
8	Základní kapitál	52	709 000	709 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	53	709 000	153 000
9	Emisní ážio	55	10	10
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	21 350	13 750
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	57	21 350	13 750
13	Oceňovací rozdíly	64	614 324	507 604
	z toho: a) z majetku a závazků	65	614 324	507 604
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	357 170	212 789
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	154 853	151 981
	Pasiva celkem	70	2 511 130	2 340 843

Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu (v tis. Kč)

Č.	(údaje v tis. Kč)	Číslo řádku	1.1.2012-31.12.2012	1.1.2011-31.12.2011
a	b	c	1	2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	30 518	32 462
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3	0	-1 368
5	Náklady na poplatky a provize	10	-3 107	-33
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	48	4 674
7	Ostatní provozní výnosy	12	239 330	227 519
8	Ostatní provozní náklady	13	-10	-55
9	Správní náklady	14	-7 162	-6 623
	a) náklady na zaměstnance	16	-340	-409
	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	18	-58	-57
	b) ostatní správní náklady	19	-6 822	-6 214
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	24	-92 702	-92 702
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běž.čin. před zdaněním	44	166 914	163 873
23	Daň z příjmů	48	12 061	11 892
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	51	154 853	151 981

IV. PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

OBECNÉ ÚDAJE

Založení a charakteristika společnosti

LUCROS uzavřený investiční fond a.s. (dále jen „Fond“) byl založen zakladatelskou smlouvou jako akciová společnost dne 5. srpna 2008 a vznikl zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 29. prosince 2008. Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování.

Fond má k 31.12.2012 zapsán základní kapitál ve výši 709 000 tis. Kč a byl akcionáři založen na dobu neurčitou.

V průběhu roku 2012 nedošlo ke změnám v zápisech v obchodním rejstříku.

Fyzické a právnické osoby podílející se na základním kapitálu společnosti a výše jejich podílu jsou uvedeny v následující tabulce:

Akcionáři Fondu:

Akcionář	% podíl na základním kapitálu
Ing. Jaroslava Valová	99,72 %
Ing. Jana Valová	0,14 %
Bc. Tomáš Vala	0,14 %
Celkem	100 %

Představenstvo a dozorčí rada:

	Funkce	Jméno
Představenstvo (statutární orgán)	Předseda představenstva	Ing. Jaroslava Valová
	Místopředseda představenstva	Ing. Jana Valová
	člen	Bc. Tomáš Vala
Dozorčí rada	předseda	Ing. Jan Dvořák
	člen	Pavel Buršík
	člen	Dana Hubková

ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Předkládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a na základě vyhlášky Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami, s výjimkou popsanou v kapitole 3.1., zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je při jeho pořízení oceněn pořizovací cenou.

Majetek a závazky z investiční činnosti Fondu se oceňují reálnou hodnotou.

Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména Vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), a způsob stanovení aktuální hodnoty akcie Fondu stanoví prováděcí právní předpis k zákonu o kolektivním investování (kterým je Vyhláška č. 270/2004 Sb., o způsobu stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu fondu kolektivního investování).

Nemovitosti, movité věci, práva a další hodnoty v majetku Fondu a závazky jsou oceňovány pravidelně ve lhůtách uvedených ve statutu Fondu, tj. nejméně jednou ročně.

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky výzkumu a vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok; tyto se aktivují pouze v případě jejich využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, software a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňují se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách.

Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sniženu o případné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám.

Závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

Finanční majetek, krátkodobé pohledávky a závazky v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny podle platného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu a zjištěné kurzové rozdíly jsou účtovány ve prospěch finančních výnosů nebo na vrub finančních nákladů běžného období.

Daně

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné. Závazek společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k datu účetní závěrky.

O odložené dani není účtováno.

Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následných účetních obdobích.

**DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE, K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY a
K PŘEHLEDU O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

Údaje o minulém účetním období

Údaje o minulém účetním období jsou převzaty z účetnictví Fondu za období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011.

Účasti na jiných společnostech

Účasti Fondu s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2012 zahrnují účasti v 6 společnostech specifikovaných níže:

Společnost	IČO	Hodnota účasti v tis. Kč
TECTUS s.r.o.	28209494	195
SLOSIKO s.r.o.	36865770	22 835
VABOLA s.r.o.	28996178	171
SIVAKO s.r.o.	28996640	165
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	117
HB REAVIS INVESTMENT		10 293
Celkem		33 776

K účastem s rozhodujícím vlivem je k 31.12.2012 zaúčtován oceňovací rozdíl ve výši 23 036 tis. Kč.

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek Fondu k 31. prosinci 2012 představuje částku 741 463 tis. Kč za ochrannou známku SIKO a dále hodnotu zřizovacích výdajů ve výši 86 tis. Kč. Oprávky k ochranné známce SIKO činí 185 370 tis. Kč a ke zřizovacím výdajům činí 69 tis. Kč. Oceňovací rozdíl k dlouhodobému nehmotnému majetku činí 185 353 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek evidovaný Fondem k 31. prosinci 2012 je členěn následovně:

Položka	Hodnota v tis. Kč
Budovy, haly, stavby	383 500
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	47 335
Pozemky	63 328
Pořízení hmotného majetku	73 210
Oceňovací rozdíly k dlouhodobému hmotnému majetku	762 844
Celkem	1 330 217

K dlouhodobému hmotnému majetku je v roce 2012 zaúčtován oceňovací rozdíl ve výši 50 028 tis. Kč.

Ostatní aktiva

Ostatní aktiva Fondu k 31. prosinci 2012 v celkové výši 547 232 tis. Kč představují především pohledávky s následujícími tituly:

- půjčky poskytnuté společnosti SLOSIKO s.r.o. ve výši 96 160 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti SMC Development a.s. ve výši 99 694 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti Liška Group s.r.o. ve výši 158 000 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti LBL TRADE a.s. ve výši 82 850 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti ZANYS a.s. ve výši 10 000 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté fyzické osobě Jan Rosák ve výši 26 000 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti SIKO KÚPEJNE a.s. ve výši 17 598 tis. Kč (700 tis. EUR), úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti Rezidence Hloubětín s.r.o. ve výši 40 723 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté fyzické osobě Marek Rejman ve výši 803 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- dále jsou ostatní aktiva tvořena pohledávkami z obchodního styku.

Oceňovací rozdíl k ostatním aktivům je v roce 2012 vytvořen ve výši – 4 194 tis. Kč.

Fond neeviduje k 31. prosinci 2012 žádnou pohledávku více než 180 dní po splatnosti.

Náklady a příjmy příštích období

Příjmy příštích období Fondu k 31. prosinci 2012 ve výši 290 tis. Kč tvoří příjem za úroky z půjček za rok 2012 obdržené v roce 2013.

Ostatní pasiva

Ostatní pasiva Fondu k 31. prosinci 2012 v celkové výši 653 516 tis. Kč představují především závazky s následujícími tituly:

- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu splátky ceny za akcie společnosti OSKADOM a.s. ve výši 397 849 tis. Kč (ve sledovaném účetním období bylo Ing. Valové splaceno 40 000 tis. Kč), oceňovací rozdíl vytvořen ve výši -46 357 tis. Kč
- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu postoupených pohledávek ve výši 243 850 tis. Kč
- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu poskytnuté půjčky ve výši 9 500 tis., půjčka neúročena

- splatná daň z příjmů právnických osob ve výši 1 519 tis. Kč a daň z přidané hodnoty ve výši 4 026 tis. Kč

Dále jsou ostatní pasiva tvořena závazkem z titulu přijatých provozních záloh a závazků z obchodního styku.

Souhrnná výše oceňovacích rozdílů k ostatním pasivům je vytvořena v roce 2012 ve výši 27 243 tis. Kč.

Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období k 31. prosinci 2012 ve výši 797 tis. Kč tvoří dobropisy za nájemné na rok 2012 vystavené v roce 2013.

Výnosy příštích období k 31. prosinci 2012 ve výši 110 tis. Kč tvoří výnosy z nájemného vystavené nájemci v roce 2013, týkající se roku 2012.

Rekapitulace oceňovacích rozdílů

Oceňovací rozdíly evidované Fondem k 31. prosinci 2012 byly zaúčtovány v roce 2012 na základě znaleckého posudku vypracovaného k 31. prosinci 2012 společností BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. a jsou členěny následovně:

Přeceňovaná položka	Hodnota OR v tis. Kč
Účasti s rozhodujícím vlivem	- 4 573
Dlouhodobý nehmotný majetek	92 702
Dlouhodobý hmotný majetek	50 028
Ostatní aktiva	-4 194
Ostatní pasiva	27 243
Celkem	106 720

Oceňovací rozdíly vykázané Fondem k 31. prosinci 2012 v kumulativní výši 614 324 tis. Kč.

Výnosy z úroků

Výnosy z úroků za období roku 2012 ve výši 30 518 tis. Kč jsou tvořeny především úroky z půjček poskytnutým společnostem SLOSIKO s.r.o., SMC Development a.s., Liška Group a.s., LBL Trade a.s., ZANYS a.s., a fyzické osoby Jan Rosák, SIKO KÚPEENE a.s., Rezidence Hloubětín s.r.o. a fyzické osobě Marek Rejman, dále pak výnosy z dluhových cenných papírů a v nevýznamném objemu pak úroky z bankovních účtů.

Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky za rok 2012 v celkové výši 3 107 tis. Kč jsou tvořeny bankovními poplatky ve výši 16 tis. Kč a ve výši 3 091 tis. Kč kurzovými ztrátami vzniklých z finančních transakcí v cizích měnách, dále pak přepočtem hodnot finančního majetku a pohledávek evidovaných v cizích měnách k datu účetní závěrky.

Zisk nebo ztráta z finančních operací

Zisk z finančních operací za rok 2012 ve výši 48 tis. Kč je tvořen kurzovými zisky vzniklých z finančních transakcí v cizích měnách a dále pak přepočtem hodnot finančního majetku a pohledávek evidovaných v cizích měnách k datu účetní závěrky.

Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy Fondu za rok 2012 v celkové výši 239 330 tis. Kč jsou tvořeny příjmy z pronájmů nemovitostí a ochranné známky SIKO fakturované převážně společnosti SIKO KOUPELNY a.s. a ostatním nájemcům.

Ostatní správní náklady

Ostatní správní náklady Fondu za rok 2012 jsou tvořeny následujícími položkami:

Položka	Hodnota v tis. Kč
Daň z nemovitostí	1 160
Nájemné a služby související	3 479
Právní služby, notářské poplatky	548
Opravy a udržování	64
Ostatní služby	1 513
Ostatní provozní náklady	10
Celkem	6 774

Správní náklady - zaměstnanci

Správní náklady Fondu za rok 2012 jsou tvořeny náklady na hrubou mzdu zaměstnanců ve výši 340 tis. Kč, z toho náklady na sociální a zdravotní pojištění zaměstnanců ve výši 58 tis. Kč.

Odpisy

Odpisy za rok 2012 ve výši 92 702 tis. Kč jsou tvořeny převážně odpisem ochranné známky SIKO (DNHM) a odpisy zřizovacích výdajů Fondu.

Daň z příjmů a odložený daňový závazek

Daň z příjmů Fondu za rok 2012 je tvořena splatnou daní z příjmů právnických osob ve výši 12 061 tis. Kč

Fond v účetním období vykázal zisk z běžné činnosti před zdaněním ve výši 166 914 tis. Kč. Po zaúčtování splatné daně společnost vykázala účetní zisk po zdanění ve výši 154 853 tis. Kč.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nepředpokládá v nejbližším období prodej svého majetku, je účtování o odloženém daňovém závazku (pohledávce) pouze fiktivní veličinou a tedy k 31.prosinci 2012 není o odloženém daňovém závazku (pohledávce) účtováno, resp. je jeho zůstatek 0.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

V Přehledu o změnách vlastního kapitálu za období roku 2012 došlo k následujícím změnám:

- Vytvoření zisk po zdanění ve výši 154 853 tis. Kč
- Zvýšení oceňovacího rozdílu ve výši 106 720 tis. Kč
- Vytvoření přídělů z nerozděleného zisku do rezervního fondu ve výši 7 600 tis. Kč

Bližší je uvedeno v Přehledu o změnách vlastního kapitálu.

V. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2012

Za rok 2011 bylo dosaženo účetního zisku po zdanění ve výši 154 853 tis. Kč. Představenstvo společnosti jej navrhuje rozdělit následujícím způsobem a předkládá jeho rozdělení valné hromadě ke schválení:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - zákonný příděl do rezervního fondu | 7 743 tis. Kč |
| - ponechání v nerozděleném zisku | 147 110 tis. Kč |

Za rok 2012 nebudou dividendy ani tantiémy vypláceny.

VI. STANOVISKO DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada společnosti LUCROS uzavřený investiční fond a.s. na základě přezkoumání účetní závěrky, auditorské zprávy a návrhu na rozdělení zisku za rok 2012 nemá k těmto materiálům výhrady.

Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválení roční závěrky společnosti LUCROS uzavřený investiční fond a.s., včetně návrhu na rozdělení zisku za rok 2012.

VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Tato zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2012 je zpracována v souladu s ustanovením § 66a odst. 9 zák.č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků.

Obchodní společnost LUCROS uzavřený investiční fond a.s., se sídlem Skorkovská 1310, 198 00 PRAHA 9, IČ: 285 07 428, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B., vložka 14923 (dále také jen Fond) má tři akcionáře :

- Ing. Jaroslava Valová, bytem Bočkova 255, 593 01 Bystřice pod Pernštejnem – obchodní podíl 99,72 %
- Ing. Jana Valová, bytem Jižní 3143, 27204 Kladno – obchodní podíl 0,14 %
- Bc. Tomáš Vala, bytem 398 04 Čimelice 340 – obchodní podíl 0,14 %

Společnost měla k 31. 12.2012 tyto účasti na jiných společnostech

Společnost	IČO	Hodnota účasti v tis. Kč
TECTUS s.r.o.	28209494	195
SLOSIKO s.r.o.	36865770	22 835
VAROLA s.r.o.	28996178	171
SIVAKO s.r.o.	28996640	165
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	117
HB REAVIS INVESTMENT		10 293
Celkem		33 776

A. Vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou v účetním období roku 2012

1. Smlouvy mezi propojenými osobami

K 31. prosinci 2012 eviduje Fond závazek k ovládající osobě paní Ing. Jaroslavě Valové z titulu splátky ceny za akcie zaniklé společnosti OSKADOM, a.s.

2. Jiné právní úkony

V účetním období roku 2012 nebyly uskutečněny.

3. Ostatní opatření

V účetním období roku 2012 nebyla ovládanými osobami přijata či uskutečněna žádná ostatní opatření, která by byla uskutečněna v zájmu nebo na popud ovládajících osob.

B. Vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ing. Jaroslava Valová je také ovládající osobou společnosti SIKO KOUPELNY a.s., se kterou má Fond uzavřenu smlouvu o pronájmu nemovitostí a pronájmu ochranné známky SIKO.

C. Újma způsobená ovládané osobě ovládající osobou

Ovládané společnosti v účetním období roku 2012 nevznikla žádná újma způsobená jednáním ovládající osoby.

V Praze dne 25. dubna 2013

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.

.....
Ing. Jaroslava Valová
Předseda představenstva

.....
Ing. Jana Valová
Místopředseda představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření Výroční zprávy za rok 2012
společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s.,
se sídlem v Praha 9, Kyje, Skorkovská 1310, PSČ 198 00, IČ 28507428.

Ověřili jsme soulad Výroční zprávy společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2012 s účetní závěrkou, která je obsažena v této Výroční zprávě. Za správnost Výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu Výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve Výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve Výroční zprávě společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s., za rok 2012 ve všech významných ohledech v souladu s uvedenou účetní závěrkou.

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2012. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti LUCROS uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2012.

V Plzni dne 25.4.2013


atc AUDIT s.r.o.
Brojova 16, 326 00 Plzeň

atc AUDIT s.r.o.
Brojova 16, 326 00 Plzeň
Oprávnění KA ČR č. 422
Ing. Jaroslav Moravec, jednatel



Ing. Jaroslav Moravec
Auditor, Oprávnění č. 1365

Přílohy: Výroční zpráva za rok 2012