

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

31.12.2013 společnosti

LUCROS

**uzavřený investiční fond, a.s.
za období od 01.01.2013 do 31.12.2013**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionářům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2013
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. 2013, výkaz zisků a ztráty za období od 1.1.2013 do 31.12.2013, 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 přihlédne 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. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku hospodaření za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy

V Plzni 2014-04-25


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 31.12.2013, Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2013, Příloha k účetní závěrce k 31.12.2013, jejíž součástí je Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2013

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

Firma:	LUCROS uzavřený investiční fond, a.s
IČO:	28507428
Sídlo:	Skorkovská 1310, Praha 9

k 31.12.2013

okamžik sestavení	31.12.2013
-------------------	-------------------

běžné účetní období	1.1.2013.-31.12.2013
---------------------	-----------------------------

předcházející účetní období	1.1.2012.-31.12.2012
-----------------------------	-----------------------------

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
identikační číslo: 28507428
předmět podnikání: kolektivní investování
okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2013

ROZVAHA
k 31.12.2013

Č. a	AKTIVA (údaje v Kč) b	Číslo řádku c	1.1.2013.-31.12.2013			1.1.2012.-31.12.2012
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1	562	0	562	10 403
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	62 307 945	0	62 307 945	12 128 415
	v tom: a) splatné na požádání	6	62 307 945	0	62 307 945	12 128 415
	b) ostatní pohledávky	7		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	0	0	0	31 366 767
	v tom: a) vydané vládními institucemi	12	0	0	0	0
	b) vydané ostatními osobami	13	0	0	0	31 366 767
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
	z toho: v bankách	16	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	26 908 123	42 128 333	69 036 456	33 775 805
	z toho: v bankách	19	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	21	638 181 924	-85 924	638 096 000	556 110 000
	z toho: a) zřizovací výdaje	22	85 924	-85 924	0	17 184
	b) goodwill	23	0	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	25	612 606 259	705 774 341	1 318 380 600	1 330 216 726
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
11	Ostatní aktiva	28	595 502 021	0	595 502 021	547 231 553
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	29	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	30	21 736	0	21 736	289 863
	Aktiva celkem	31	1 935 528 570	747 816 750	2 683 345 321	2 511 129 532

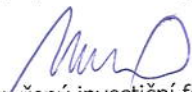


Č. a	PASIVA (údaje v Kč) b	Číslo řádku c	1.1.2013.-.31.12.2013 6	1.1.2012.-.31.12.2012 7
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	32	0	0
	b) ostatní závazky	33	0	0
2	Závazky vůči klientům - členům družstevních záložen	34	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	35	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	556 956 328	653 515 773
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	104 087	907 017
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	790 000 000	709 000 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	53	790 000 000	709 000 000
	b) vlastní akcie	54	0	0
9	Emisní ážio	55	921 000	10 000
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	29 093 000	21 350 000
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	57	29 093 000	21 350 000
	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	646 320 916	614 324 247
	z toho: a) z majetku a závazků	65	646 320 916	614 324 247
	b) ze zajišťovacích derivátů	66	0	0
	c) z přepočtu účastí	67	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	513 546 413	357 169 638
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	146 403 577	154 852 857
	Pasiva celkem	70	2 683 345 321	2 511 129 532

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

Obchodní firma: LUCROS uzavřený investiční fond, a.s.
sídlu: Skorkovská 1310, Praha 9
identikační číslo: 28507428
předmět podnikání: kolektivní investování
okamžik sestavení účetní závěrky: 31.12.2013

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT
k 31.12.2013

Č.	(údaje v tis. Kč)	Číslo řádku	1.1.2013.-31.12.2013	1.1.2012.-31.12.2012
a	b	c	1	2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	28 593 838	30 517 545
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	3		0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		0
3	Výnosy z akcií a podílů	5		0
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6		0
	b) výnosy z účastí 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	-19 179	-3 106 777
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	14 523 653	47 749
7	Ostatní provozní výnosy	12	211 793 518	239 330 224
8	Ostatní provozní náklady	13	-888 221	-10 451
9	Správní náklady	14	-8 359 093	-7 161 799
	v tom:	15		
	a) náklady na zaměstnance	16	-339 120	-340 060
	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	18	-57 120	-58 060
	b) ostatní správní náklady	19	-8 019 973	-6 821 739
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	-92 702 189	-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 účastí 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	152 942 327	166 914 307
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	-6 538 750	-12 061 450
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	51	146 403 577	154 852 857

Odesláno dne:	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
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

kód banky :

Přehled o změnách vlastního kapitálu
za období od 1.1.2013 do 31.12.2013

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ažio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2012	709 000 000	0	10 000	21 350 000	0	614 324 247	513 546 413	1 858 230 660
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						31 996 669	146 403 577	146 403 577
Čistý zisk/ztráta za účetní období								0
Dividendy								0
Tantiémy								0
Převody do fondů			911 000	7 743 000				8 654 000
Použití fondů								0
Emise akcií								0
Snížení (zvýšení) základního kapitálu	81 000 000							81 000 000
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny	0							0
Zůstatek 31.12.2011	790 000 000	0	921 000	29 093 000	0	646 320 916	659 949 990	2 126 284 906


Odesláno dne:

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

28.4.2013

Osoba odpovědná za účetnictví

jméno a podpis:


Dana Hubková
tel: 382 905 119

Osoba odpovědná za účetní závěrku

jméno a podpis:


Pavel Bursík
tel: 382 905 106

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. PROSINCI 2013

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 31.12.2013 zapsán základní kapitál ve výši 709 000 tis. Kč a byl akcionáři založen na dobu neurčitou.

V průběhu roku 2013 nedošlo ke změnám v zápisu v obchodním rejstříku

K datu 23.1.2014 byly zapsány následující změny ve výpisu v obchodním rejstříku (v účetní závěrce změny provedeny do roku 2013) :

Akcie : Vymazáno : 709 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,-- Kč

Zapsáno : 790 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,-- Kč

Základní kapitál : Vymazáno : 709 000 000,-- Kč, Splaceno 100 %

Zapsáno : 790 000 000,-- Kč

Ostatní skutečnosti : Vymazáno : veškeré zápisy

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 2012 do 31. prosince 2012.

4.2. Účasti na jiných společnostech

Účasti Fondu s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2013 zahrnují účasti v 7 společnostech specifikovaných níže:

Společnost	IČO	Hodnota účasti v tis. Kč
TECTUS s.r.o.	28209494	200
SLOSIKO s.r.o.	36865770	126
VABOLA s.r.o.	28996178	180
SIVAKO s.r.o.	28996640	180
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	100
HB REAVIS INVESTMENT		20 903
VERDI CAPITAL		5 219
Celkem		26 908

K účastem s rozhodujícím vlivem je k 31.12.2013 zaúčtován oceňovací rozdíl ve výši 42 128 tis. Kč

4.3. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek Fondu k 31. prosinci 2013 představuje částku 916 151 tis. Kč za ochrannou známku SIKO a dále hodnotu zřizovacích výdajů ve výši 86 tis. Kč. Oprávky k ochranné známce SIKO činí 278 055 tis. Kč a ke zřizovacím výdajům činí 86 tis. Kč. Oceňovací rozdíl k dlouhodobému nehmotnému majetku činí 278 055 tis. Kč.

4.4. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek evidovaný Fondem k 31. prosinci 2013 je členěn následovně:

Položka	Hodnota v tis. Kč
Budovy, haly, stavby	467 098
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	65 135
Pozemky	68 253
Pořízení hmotného majetku	11 314
Oceňovací rozdíly k dlouhodobému hmotnému majetku	706 581

Celkem	1 318 381
---------------	------------------

K dlouhodobému hmotnému majetku je v roce 2013 zaúčtován oceňovací rozdíl ve výši – 55 764 tis. Kč.

4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva Fondu k 31. prosinci 2013 v celkové výši 595 502 tis. Kč představují především pohledávky s následujícími tituly:

- půjčky poskytnuté společnosti SLOSIKO s.r.o. ve výši 96 160 tis. Kč (3 825 tis. EUR), úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti SIKO KÚPEĽNE a.s. ve výši 61 421 tis. Kč (2 400 tis. EUR), úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti TECTUS s.r.o. ve výši 21 625 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti Luka Residential s.r.o. ve výši 43 449 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti LL Holding a.s. ve výši 238 850 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté fyzické osobě Jan Rosák ve výši 12 140 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti Rezidence Hloubětín s.r.o. ve výši 43 123 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti Moravská stavební INVEST a.s. ve výši 20 000 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti LONIANE s.r.o. ve výši 38 848 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté fyzické osobě Marek Rejman ve výši 843 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- dále jsou ostatní aktiva tvořena pohledávkami z obchodního styku.

Oceňovací rozdíl k ostatním aktivům je v roce 2013 vytvořen ve výši – 16 290 tis. Kč.

Fond neevduje k 31. prosinci 2013 žádnou pohledávku více než 180 dní po splatnosti.

4.6. Náklady a příjmy příštích období

Náklady příštích období Fondu k 31. 12. 2013 ve výši 11 tis. Kč tvoří časové rozlišení nákladů z nákupu drobného majetku nad 20 tis. Kč.

Příjmy příštích období Fondu k 31. 12. 2013 ve výši 11 tis. Kč tvoří příjem za fakturované práce za rok 2013 obdržené v roce 2014.

4.7. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva Fondu k 31. prosinci 2013 v celkové výši 556 956 tis. Kč představují především závazky s následujícími tituly:

- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu splátky ceny za akcie společnosti OSKADOM a.s. ve výši 357 849 tis. Kč (ve sledovaném účetním období bylo Ing. Valové splaceno 40 000 tis. Kč),
- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu postoupených pohledávek ve výši 218 850 tis. Kč
- přeplatek na dani z příjmů právnických osob ve výši 14 699 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 2013 ve výši 11 376 tis. Kč.

4.8. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období k 31. 12. 2013 ve výši 104 tis. Kč tvoří provozní náklady za rok 2013 vystavené a obdržené doklady v roce 2014.

Rekapitulace oceňovacích rozdílů

Oceňovací rozdíly evidované Fondem k 31. prosinci 2013 byly zaúčtovány v roce 2013 na základě Expertní zprávy ke stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů vypracované k 31. prosinci 20132 společností BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. a jsou členěny následovně:

Přeceňovaná položka	Hodnota OR v tis. Kč
Účasti s rozhodujícím vlivem	19 086
Dlouhodobý nehmotný majetek	92 702
Dlouhodobý hmotný majetek	- 55 763
Ostatní aktiva	-16 290
Ostatní pasiva	7 737
Celkem	31 997

V případech, kdy záporný oceňovací rozdíl stanovený podle Expertní zprávy je vyšší než samotná hodnota aktiva, je záporný oceňovací rozdíl zaúčtován maximálně do výše hodnoty aktiva. Oceňovací rozdíly vykázané Fondem k 31. prosinci 2013 v kumulativní výši 646 321 tis. Kč.

4.9. Výnosy z úroků

Výnosy z úroků za období roku 2013 ve výši 28 594 tis. Kč jsou tvořeny především úroky z půjček poskytnutým společnostem SLOSIKO s.r.o., SIKO KÚPEĽNE a.s., TECTUS s.r.o., Luka Residential s.r.o., LL Holding a.s. Rezidence Hloubětín s.r.o., a fyzické osoby Jan Rosák, SIKO KÚPEĽNE a.s., Rezidence Hloubětín s.r.o., Moravská

stavební INVEST a.s., LONIANE a.s. a fyzickým osobám Marek Rejman a Jan Rosák, 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 2013 v celkové výši 19 tis. Kč jsou tvořeny bankovními poplatky.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Zisk z finančních operací za rok 2013 ve výši 14 524 tis. Kč je tvořen převážně 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 2013 v celkové výši 211 794 tis. Kč jsou tvořeny příjmy z pronájmů nemovitostí a ochranné známky SIKO fakturované převážně společnosti SIKO KOUPELNY a.s. a ostatním nájemcům.

4.13. Ostatní správní náklady

Ostatní správní náklady Fondu za rok 2013 jsou tvořeny následujícími položkami:

Položka	Hodnota v tis. Kč
Daň z nemovitosti	1 211
Nájemné a služby související	4 055
Právní služby, notářské poplatky	2 197
Opravy a udržování	39
Ostatní služby	518
Ostatní provozní náklady	888
Celkem	8 908

4.14. Správní náklady - zaměstnanci

Správní náklady Fondu za rok 2013 jsou tvořeny náklady na hrubou mzdu zaměstnanců ve výši 282 tis. Kč, z toho náklady na sociální a zdravotní pojištění zaměstnanců ve výši 57 tis. Kč.

4.15. Odpisy

Odpisy za rok 2013 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 2013 je tvořena splatnou daní z příjmů právnických osob ve výši 6 539 tis. Kč

Fond v účetním období vykázal zisk z běžné činnosti před zdaněním ve výši 152 942 tis. Kč. Po zaúčtování splatné daně společnost vykázala účetní zisk po zdanění ve výši 146 404 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 2013 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 2013 došlo k následujícím změnám:

- Zvýšení základního kapitálu ve výši 81 000 tis. Kč
- Zvýšení Ažiového fondu ve výši 911 tis. Kč
- Vytvoření zisk po zdanění ve výši 146 404 tis. Kč
- Zvýšení oceňovacího rozdílu ve výši 31 997 tis. Kč
- Vytvoření přídělu z nerozděleného zisku do rezervního fondu ve výši 7 743 tis. Kč

Blíže je uvedeno v Přehledu o změnách vlastního kapitálu.

5. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Nenastaly.

V Praze, dne 23. dubna 2013

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.



.....
Ing. Jaroslava Valová
Předseda představenstva



.....
Ing. Jana Valová
Místopředseda představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA za rok 2013

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	5
V.	Návrh na rozdělení zisku za rok 2013	12
VI.	Stanovisko dozorčí rady	12
VII.	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	12
VIII.	Zpráva nezávislého auditora	14

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 790 000 000,- Kč	
	splaceno 790 000 000,- 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 2013 prováděl Fond svoji podnikatelskou činnost převážně v oblasti pronájmu nemovitostí a pronájmu obchodní známky.

Za účetní období roku 2013 Fond vykázal zisk z běžné činnosti před zdaněním ve výši 152 942 tis. Kč. Po zaúčtování splatné daně z příjmů právnických osob ve výši 6 539 tis. Kč, společnost vykázala účetní zisk po zdanění ve výši 146 404 tis. Kč.

Představenstvo fondu navrhuje rozdělit zisk následujícím způsobem:

- zákonným přidělem do rezervního fondu (5 %) 7 321 tis. Kč
- ponecháním v nerozděleném zisku 139 083 tis. Kč

Za rok 2013 nebudou vypláceny dividendy ani tantiemy.

Účetní závěrka Fondu za rok 2013 byla sestavena v souladu s platnými předpisy.

III. INFORMACE V ROZSAHU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka za rok 2013 a předcházející rok v rozsahu:

Rozvaha v plném rozsahu (v tis. Kč):

Č. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	1.1.2013.-.31.12.2013			2012
			Hrubá částka 1	Opravné položky 2	Čistá částka 3	Čistá částka 4
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1	1	0	1	10
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5	62 308	0	62 308	12 128
	v tom : a) splatné na požádání	6	62 308	0	62 308	12 128
5	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	31 367
	b) vydané ostatními osobami	13	0	0	0	31 367
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	26 908	42 128	69 036	33 776
	z toho: v bankách	19	0	0	0	0
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	21	638 182	-86	638 096	556 110
	z toho: a) zřizovací výdaje	22	86	-86	0	17
	b) goodwill	23	0	0	0	0
10	Dlouhodobý hmotný majetek	25	612 606	705 774	1 318 380	1 330 217
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
11	Ostatní aktiva	28	595 502	0	595 502	547 232
13	Náklady a příjmy příštích období	30	22	0	22	290
	Aktiva celkem	31	1 935 529	747 816	2 683 345	2 511 130

Č. a	PASIVA b	Číslo řádku c	1.1.2013.-.31.12.2013	1.1.2012.-.31.12.2012
			6	7
4	Ostatní pasiva	45	556 957	653 516
5	Výnosy a výdaje příštích období	46	104	907
8	Základní kapitál	52	790 000	709 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	53	790 000	709 000
	b) vlastní akcie	54	0	0
9	Emisní ážio	55	921	10
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	56	29 093	21 350
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	57	29 093	21 350
13	Oceňovací rozdíly	64	646 321	614 324
	z toho: a) z majetku a závazků	65	646 321	614 324
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	68	513 546	357 170
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	69	146 404	154 853
	Pasiva celkem	70	2 683 345	2 511 130

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

Č. a	b	Číslo řádku c	1.1.2013.-31.12.2013 1	1.1.2012.-31.12.2012 2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	28 594	30 518
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	10	-19	-3 107
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	14 524	48
7	Ostatní provozní výnosy	12	211 793	239 329
8	Ostatní provozní náklady	13	-888	-10
9	Správní náklady	14	-8 359	-7 162
	v tom:	15		
	a) náklady na zaměstnance	16	-339	-340
	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	18	-57	-58
	b) ostatní správní náklady	19	-8 020	-6 822
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 běžné činn. před zdaněním	44	152 943	166 914
23	Daň z příjmů	48	-6 539	-12 061
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	51	146 404	154 853

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 31.12.2013 zapsán základní kapitál ve výši 709 000 tis. Kč a byl akcionáři založen na dobu neurčitou.

V průběhu roku 2013 nedošlo ke změnám v zápisu v obchodním rejstříku

K datu 23.1.2014 byly zapsány následující změny ve výpisu v obchodním rejstříku (v účetní závěrce změny provedeny do roku 2013) :

Akcie : Vymazáno : 709 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,-- Kč

Zapsáno : 790 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,-- Kč

Základní kapitál : Vymazáno : 709 000 000,-- Kč, Splaceno 100 %

Zapsáno : 790 000 000,-- Kč

Ostatní skutečnosti : Vymazáno : veškeré zápisy

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

Akcionáři :

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 2012 do 31. prosince 2012.

Účasti na jiných společnostech

Účasti Fondu s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2013 zahrnují účasti v 7 společnostech specifikovaných níže:

Společnost	IČO	Hodnota účasti v tis. Kč
TECTUS s.r.o.	28209494	200
SLOSIKO s.r.o.	36865770	126
VABOLA s.r.o.	28996178	180
SIVAKO s.r.o.	28996640	180
Rezidence Hloubětín s.r.o.	24258059	100
HB REAVIS INVESTMENT		20 903
VERDI CAPITAL		5 219
Celkem		26 908

K účastem s rozhodujícím vlivem je k 31.12.2013 zaúčtován oceňovací rozdíl ve výši 42 128 tis. Kč

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek Fondu k 31. prosinci 2013 představuje částku 916 151 tis. Kč za ochrannou známku SIKO a dále hodnotu zřizovacích výdajů ve výši 86 tis. Kč. Oprávky k ochranné známce SIKO činí 278 055 tis. Kč a ke zřizovacím výdajům činí 86 tis. Kč. Oceňovací rozdíl k dlouhodobému nehmotnému majetku činí 278 055 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek evidovaný Fondem k 31. prosinci 2013 je členěn následovně:

Položka	Hodnota v tis. Kč
Budovy, haly, stavby	467 098
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	65 135
Pozemky	68 253
Pořízení hmotného majetku	11 314
Oceňovací rozdíly k dlouhodobému hmotnému majetku	706 581
Celkem	1 318 381

K dlouhodobému hmotnému majetku je v roce 2013 zaúčtován oceňovací rozdíl ve výši – 55 764 tis. Kč.

Ostatní aktiva

Ostatní aktiva Fondu k 31. prosinci 2013 v celkové výši 595 502 tis. Kč představují především pohledávky s následujícími tituly:

- půjčky poskytnuté společnosti SLOSIKO s.r.o. ve výši 96 160 tis. Kč (3 825 tis. EUR), úročené v obvyklé výši
- půjčky poskytnuté společnosti SIKO KÚPELNE a.s. ve výši 61 421 tis. Kč (2 400 tis. EUR), úročené v obvyklé výši

- půjčky poskytnuté společnosti TECTUS s.r.o. ve výši 21 625 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
 - půjčky poskytnuté společnosti Luka Residential s.r.o. ve výši 43 449 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
 - půjčky poskytnuté společnosti LL Holding a.s. ve výši 238 850 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
 - půjčky poskytnuté fyzické osobě Jan Rosák ve výši 12 140 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
 - půjčky poskytnuté společnosti Rezidence Hloubětín s.r.o. ve výši 43 123 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
 - půjčky poskytnuté společnosti Moravská stavební INVEST a.s. ve výši 20 000 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
 - půjčky poskytnuté společnosti LONIANE s.r.o. ve výši 38 848 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
 - půjčky poskytnuté fyzické osobě Marek Rejman ve výši 843 tis. Kč, úročené v obvyklé výši
- dále jsou ostatní aktiva tvořena pohledávkami z obchodního styku.

Oceňovací rozdíl k ostatním aktivům je v roce 2013 vytvořen ve výši – 16 290 tis. Kč.

Fond neviduje k 31. prosinci 2013 žádnou pohledávku více než 180 dní po splatnosti.

Náklady a příjmy příštích období

Náklady příštích období Fondu k 31. 12. 2013 ve výši 11 tis. Kč tvoří časové rozlišení nákladů z nákupu drobného majetku nad 20 tis. Kč.

Příjmy příštích období Fondu k 31. 12. 2013 ve výši 11 tis. Kč tvoří příjem za fakturované práce za rok 2013 obdržené v roce 2014.

Ostatní pasiva

Ostatní pasiva Fondu k 31. prosinci 2013 v celkové výši 556 956 tis. Kč představují především závazky s následujícími tituly:

- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu splátky ceny za akcie společnosti OSKADOM a.s. ve výši 357 849 tis. Kč (ve sledovaném účetním období bylo Ing. Valové splaceno 40 000 tis. Kč),
- k Ing. Jaroslavě Valové z titulu postoupených pohledávek ve výši 218 850 tis. Kč
- přeplatek na dani z příjmů právnických osob ve výši 14 699 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 2013 ve výši 11 376 tis. Kč.

Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období k 31. 12. 2013 ve výši 104 tis. Kč tvoří provozní náklady za rok 2013 vystavené a obdržené doklady v roce 2014.

Rekapitulace oceňovacích rozdílů

Oceňovací rozdíly evidované Fondem k 31. prosinci 2013 byly zaúčtovány v roce 2013 na základě Expertní zprávy ke stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů vypracované k 31. prosinci 20132 společností BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. a jsou členěny následovně:

Přeceňovaná položka	Hodnota OR v tis. Kč
Účasti s rozhodujícím vlivem	19 086
Dlouhodobý nehmotný majetek	92 702
Dlouhodobý hmotný majetek	- 55 763
Ostatní aktiva	-16 290
Ostatní pasiva	7 737
Celkem	31 997

V případech, kdy záporný oceňovací rozdíl stanovený podle Expertní zprávy je vyšší než samotná hodnota aktiva, je záporný oceňovací rozdíl zaúčtován maximálně do výše hodnoty aktiva. Oceňovací rozdíly vykázané Fondem k 31. prosinci 2013 v kumulativní výši 646 321 tis. Kč.

Výnosy z úroků

Výnosy z úroků za období roku 2013 ve výši 28 594 tis. Kč jsou tvořeny především úroky z půjček poskytnutým společností SLOSIKO s.r.o., SIKO KÚPELNE a.s., TECTUS s.r.o., Luka Residential s.r.o., LL Holding a.s. Rezidence Hloubětín s.r.o., ., a fyzické osoby Jan Rosák, SIKO KÚPELNE a.s., Rezidence Hloubětín s.r.o., Moravská stavební INVEST a.s., LONIANE a.s. a fyzickým osobám Marek Rejman a Jan Rosák, 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 2013 v celkové výši 19 tis. Kč jsou tvořeny bankovními poplatky.

Zisk nebo ztráta z finančních operací

Zisk z finančních operací za rok 2013 ve výši 14 524 tis. Kč je tvořen převážně přepočtem hodnot finančního majetku a pohledávek evidovaných v cizích měnách k datu účetní závěrky.

Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy Fondu za rok 2013 v celkové výši 211 794 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 2013 jsou tvořeny následujícími položkami:

Položka	Hodnota v tis. Kč
Daň z nemovitostí	1 211
Nájemné a služby související	4 055
Právní služby, notářské poplatky	2 197
Opravy a udržování	39
Ostatní služby	518
Ostatní provozní náklady	888
Celkem	8 908

Správní náklady - zaměstnanci

Správní náklady Fondu za rok 2013 jsou tvořeny náklady na hrubou mzdu zaměstnanců ve výši 282 tis. Kč, z toho náklady na sociální a zdravotní pojištění zaměstnanců ve výši 57 tis. Kč.

Odpisy

Odpisy za rok 2013 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 2013 je tvořena splatnou daní z příjmů právnických osob ve výši 6 539 tis. Kč

Fond v účetním období vykázal zisk z běžné činnosti před zdaněním ve výši 152 942 tis. Kč. Po zaúčtování splatné daně společnost vykázala účetní zisk po zdanění ve výši 146 404 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 2013 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 2013 došlo k následujícím změnám:

- Zvýšení základního kapitálu ve výši 81 000 tis. Kč

- Zvýšení Ažiového fondu ve výši 911 tis. Kč
- Vytvoření zisk po zdanění ve výši 146 404 tis. Kč
- Zvýšení oceňovacího rozdílu ve výši 29 239 tis. Kč
- Vytvoření přídelu z nerozděleného zisku do rezervního fondu ve výši 7 743 tis. Kč

Blíže je uvedeno v Přehledu o změnách vlastního kapitálu.

V. NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU ZA ROK 2013

Za rok 2013 bylo dosaženo účetního zisku po zdanění ve výši 146 404 tis. Kč. Představenstvo společnosti jej navrhuje rozdělit následujícím způsobem a předkládá jeho rozdělení valné hromadě ke schválení:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - zákonný příděl do rezervního fondu | 7 321 tis. Kč |
| - ponechání v nerozděleném zisku | 139 083 tis. Kč |

Za rok 2013 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 2013 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 2013.

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 2013 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 %

A. Vztahy mezi ovládající a ovládanou osobou v účetním období roku 2013

1. Smlouvy mezi propojenými osobami

K 31. prosinci 2013 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 2013 nebyly uskutečněny.

3. Ostatní opatření

V účetním období roku 2013 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 2013 nevznikla žádná újma způsobená jednáním ovládající osoby.

V Praze dne 25. dubna 2014

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 2013
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 2013 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 2013 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 2013. 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 2013.

V Plzni dne 25.4.2014



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 2013

