



DEK
v ý r o č n í
z p r á v a
2 0 1 8

DEK Annual Report 2018

S k u p i n a D E K

DEK Group

19,6

MLD. KČ OBRAT

CZK billion turnover

117

PRODEJNÍCH MÍST

sales points

1 121

MIL. KČ EBITDA

CZK million EBITDA

2 467

ZAMĚSTNANCŮ

employees



- prodej stavebnin, elektra a sortimentu voda-topení-plyn
- unikátní systém odbavení zákazníků
- půjčovny strojů a nářadí
- technické poradenství, certifikace stavebních materiálů, znalecký ústav
- diagnostika staveb, specializované projekty
- projekty rodinných domů
- výroba plechových fasád a střešních krytin
- výroba krovů, roubenek a jiných produktů ze dřeva
- rozpočtování staveb
- odborné kurzy a školení

- sale of building and wiring materials and assortment water-heating-gas
- unique customer service
- rental of construction machinery and tools
- technical consultancy, building materials certification, expert institute
- diagnostics of buildings, specialized projects
- designs of family houses
- production of sheet metal facades and roofing
- manufacture of trusses, timber and other wooden products
- budgeting of buildings
- vocational courses and training

1 9 9 3

Dne 8. 3. založil Vít Kutnar první společnost skupiny DEK. Společně se svými spolužáky Jindřichem Horákem a Ondřejem Hrdličkou začal prodávat asfaltové pásy.

On 8th March, Vít Kutnar founded the first company of the group DEK. Together with his schoolmates Jindřich Horák and Ondřej Hrdlička he started trading in asphalt bands.







V roce 2018 společnost oslavila
25 let své existence.

In 2018, the company celebrated its 25th anniversary.



Úvodní slovo předsedy správní rady	Board chairman's statement	14
Významné události roku	Highlights of the year	28
Struktura skupiny	Group structure	38
Orgány společnosti a její management	Company boards and management	44
Zpráva o činnosti skupiny a přehled aktivit v roce 2018	Report on activities of the Group and an overview of activities in 2018	52
Finanční část	Financial section	80

V ě ř í m e ...

We believe...

... že je nutné usilovat o spokojenost zákazníků, dodavatelů, zaměstnanců i akcionářů zároveň.

... that we need to strive for the satisfaction of customers, suppliers, employees and shareholders at the same time.

... že nelze prodávat stavební materiál bez jeho dokonalé znalosti.

... that we cannot sell building materials without knowing them perfectly.

... že poctivost k sobě, kolegům, zákazníkům, dodavatelům i státní správě je základem úspěšného vztahu.

... that honesty with ourselves, our colleagues, customers, suppliers as well as government is the basis of each successful relationship.

... že delegování a důvěra ve schopnosti zaměstnanců je cesta k jejich spokojenosti.

... that delegation and trust in employees' abilities are the ways to their satisfaction.

... v kvalitu výrobků, které dodáváme.

... in the quality of the products we deliver.

... že respekt vůči okolí a zákonům zajistí dlouhodobou udržitelnost našeho podnikání.

... that respecting the environment and laws will ensure a long-term sustainability of our business.

... že otevřenost inovacím a zpochybňování statu quo je cestou k našemu růstu.

... that being open to innovation and contesting the status quo is the path to our growth.

... v otevřenou komunikaci.

... in open communication.

1994

Byla otevřena první prodejna
v Ostravě a na trh byly zavedeny
vlastní značky asfaltových pásů
ELASTEK a GLASTEK.

The first store was opened in Ostrava. Own brands
of asphalt bands ELASTEK and GLASTEK have been
launched.



Ú v o d n í
s l o v o
p ř e d s e d y
s p r á v n í
r a d y

Board chairman's
statement



Vážení kolegové, přátelé, akcionáři,

v roce 2018 byly naše výsledky opět rekordní. Vysoká aktivita našich pracovníků a významné investice ve spojení s konjunkturou stavebního trhu vedly k více než 19%, převážně organickému, růstu obrátu celé skupiny na celkových 19,6 mld. Kč. Naše EBITDA stoupla na rekordních 1 121 mil. Kč.

Dear colleagues, friends and shareholders,

in 2018 our results were record-breaking again. The hard work of our employees and significant investment combined with the boom of the construction market led to an organic growth of the Group's turnover exceeding 19%, now amounting to CZK 19.6 billion. Our EBITDA increased to the record amount of CZK 1,121 million.

RŮST A INVESTICE

DEK rostl ve všech sortimentech a oborech i napříč regiony ČR a SR. Naše investice zejména směřovaly do vlastních pracovníků, do zkvalitnění servisu pro naše zákazníky, do rozšiřování naší prodejní sítě, zvětšování poboček a stavby poboček nových. Dále jsme mohutně investovali do rozvoje naší divize Půjčovna, kde se nám podařilo upevnit pozici jedničky a pokořit obrat 500 mil. Kč.

CENTRÁLNÍ SKLAD

V polovině 2018 jsme zprovoznili druhý centrální sklad se skladovací plochou přesahující 17 tis. m², který je určen zejména pro zboží rychle rostoucích divizí Prodejna, E-shop, Dům a zahrada, Elektro a Voda-topení-plyn. Efekt nového centrálního skladu se projeví postupně v následujících letech jednak snížením nákladů na pořizované zboží, jednak zrychlením a zkvalitněním logistického servisu pro divize, jejichž význam pro celou skupinu se neustále zvyšuje.

GROWTH AND INVESTMENT

DEK grew in all product lines and industries across all regions in the Czech Republic and Slovakia. Our investments were namely focused on our own employees, on improving services for our customers, on extending our store network, expansion of our branches and construction of new ones. Furthermore, we invested heavily in the development of our Rental division, where we managed to confirm our leading position and conquer the turnover of CZK 500 million.

CENTRAL WAREHOUSE

In the middle of 2018, we launched the second central warehouse with a storage area over 17,000 m², which is especially intended for fast growing divisions of Stores, Eshop, House and Garden, Electrical and Water-heating-gas divisions. The effect of the new central warehouse will gradually become apparent in the upcoming years by lowering the cost of purchased goods, speeding up and improving quality of the logistics service for the divisions, whose importance for the entire Group is constantly increasing.

AKVIZICE ÚRS

V první polovině roku 2018 jsme úspěšně dokončili akvizici společnosti ÚRS PRAHA a.s., která výborně doplňuje naše aktivity na poli technickém, expertním a znaleckém, kde DEK patří mezi největší hráče na českém stavebním trhu. ÚRS zůstal i po akvizici, stejně jako ostatní technické, expertní a znalecké činnosti ve skupině DEK, nezávislý na obchodním vedení a věnuje se své klíčové aktivitě, kterou je tvorba software a dat pro rozpočtování a kalkulování staveb. Na začátku roku 2019 představil ÚRS společně s partnery revoluční řešení pro rozpočtování cen staveb v průběhu celé přípravy, 3D i BIM projektování a řízení staveb.

VÝHLED 2019

Výhled na rok 2019 je opět optimistický. S posílením stavebního trhu se opět budou zvyšovat i ceny materiálů a stavebních výkonů. Růst je již očekávaný a subjekty na trhu by na něj měly být lépe připraveny. Skupina DEK neplánuje významné akvizice a soustředí se zejména na udržení kvality servisu při rychlé organické expanzi a integraci současných i realizaci plánovaných investic, zejména do rozvoje pobočkové sítě.

Děkuji všem našim partnerům za úspěšnou spolupráci a svým kolegům ze skupiny DEK za skvělou práci v roce 2018. Těším se na společný rok 2019.

Ing. Vít Kutnar
Předseda správní rady

ACQUISITION OF ÚRS

In the first half of 2018, we managed to complete the acquisition of ÚRS PRAHA a.s., which perfectly complements our activities in the technical and expert field, where DEK is among the leaders on the Czech construction market. After the acquisition remained, similarly to the other technical and expert activities within the DEK Group, independent of the business management, continuing to focus on its key activity, which consists in the creation of software and data for budgeting and construction calculations. In the early 2019, ÚRS presented, in cooperation with its partners, a ground-breaking solution for construction pricing during the entire preparation process, 3D and BIM design and construction management.

OUTLOOK FOR 2019

The outlook for 2019 is, again, optimistic. With booming construction market, material and construction work prices will increase as well. This growth is already anticipated and market players should be better prepared for it. The DEK Group does not plan any significant acquisitions as it will especially focus on maintaining service quality during fast organic expansion and integration as well as implementation of the planned investments; this namely applies to the store network.

I would like to thank all our partners for our successful cooperation and to my colleagues from the DEK Group for their hard work in 2018. I am looking forward for 2019.

Ing. Vít Kutnar
Chairman of the Board of Directors

1 9 9 8

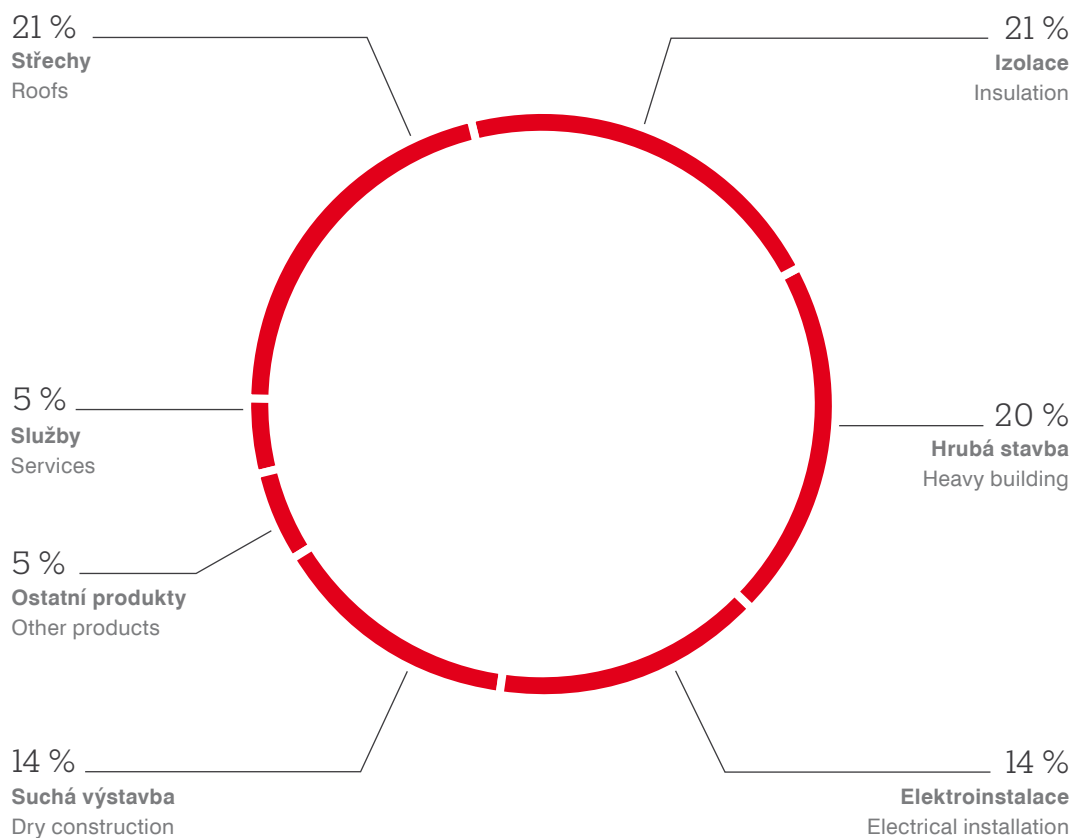
Bylo zřízeno samostatné středisko Atelier stavebních izolací, které převzalo veškeré konzultační a poradenské služby.

The Building Insulation Studio was established as a separate center, taking over all the consultancy and advisor services.



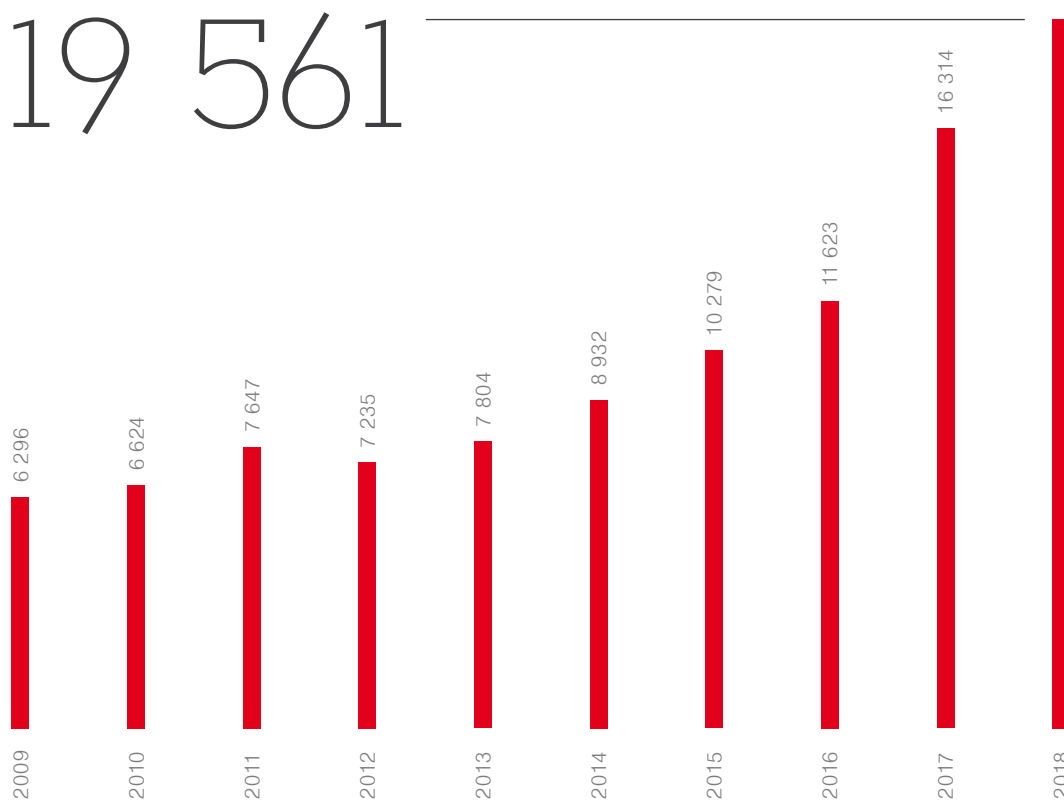
Naše produkty a služby

Our products and services



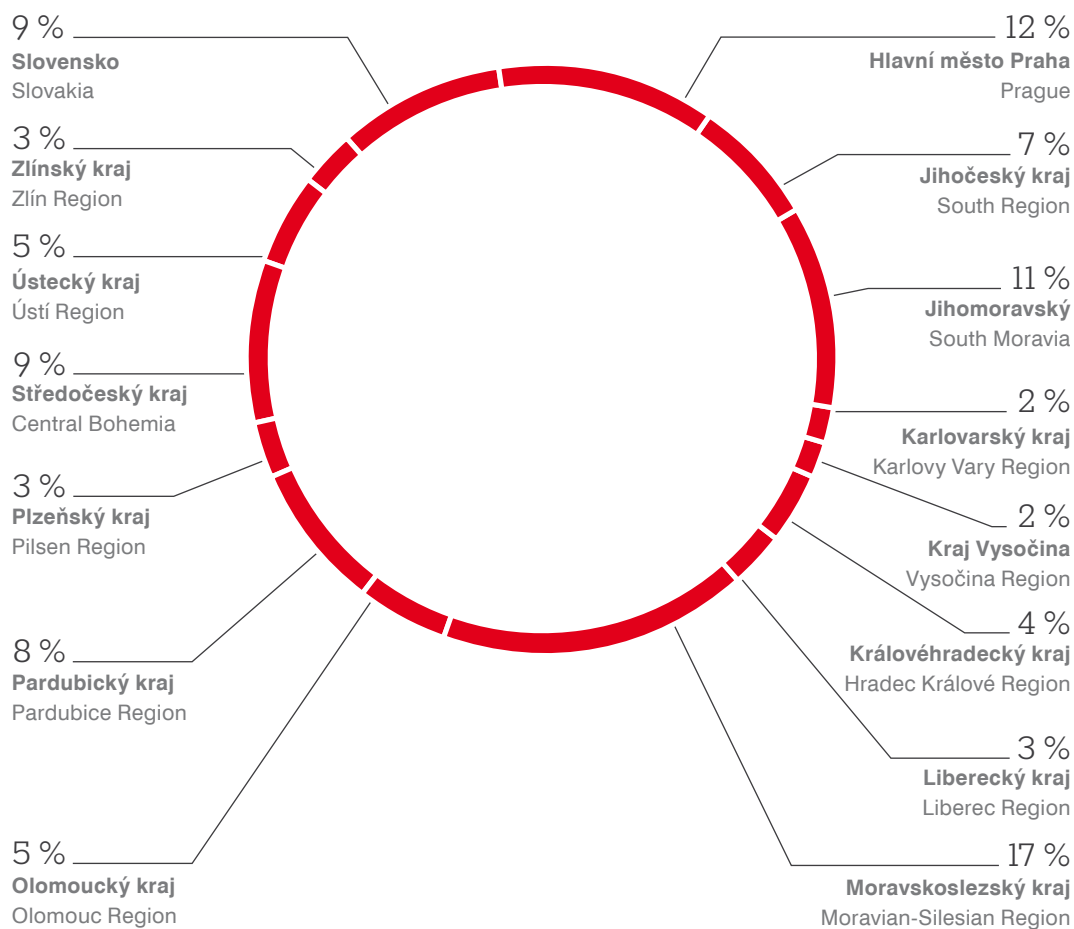
Obrát skupiny (mil. Kč)

Group revenue (CZK million)



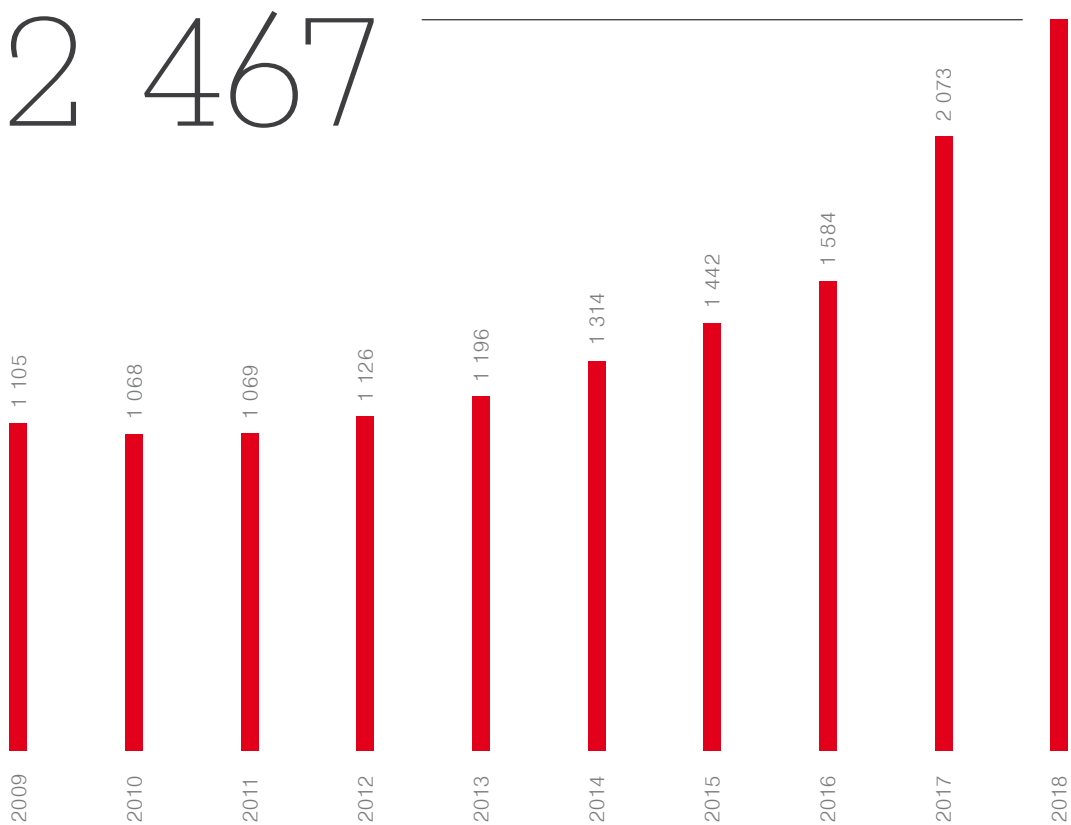
Regionální rozdělení

Regional distribution



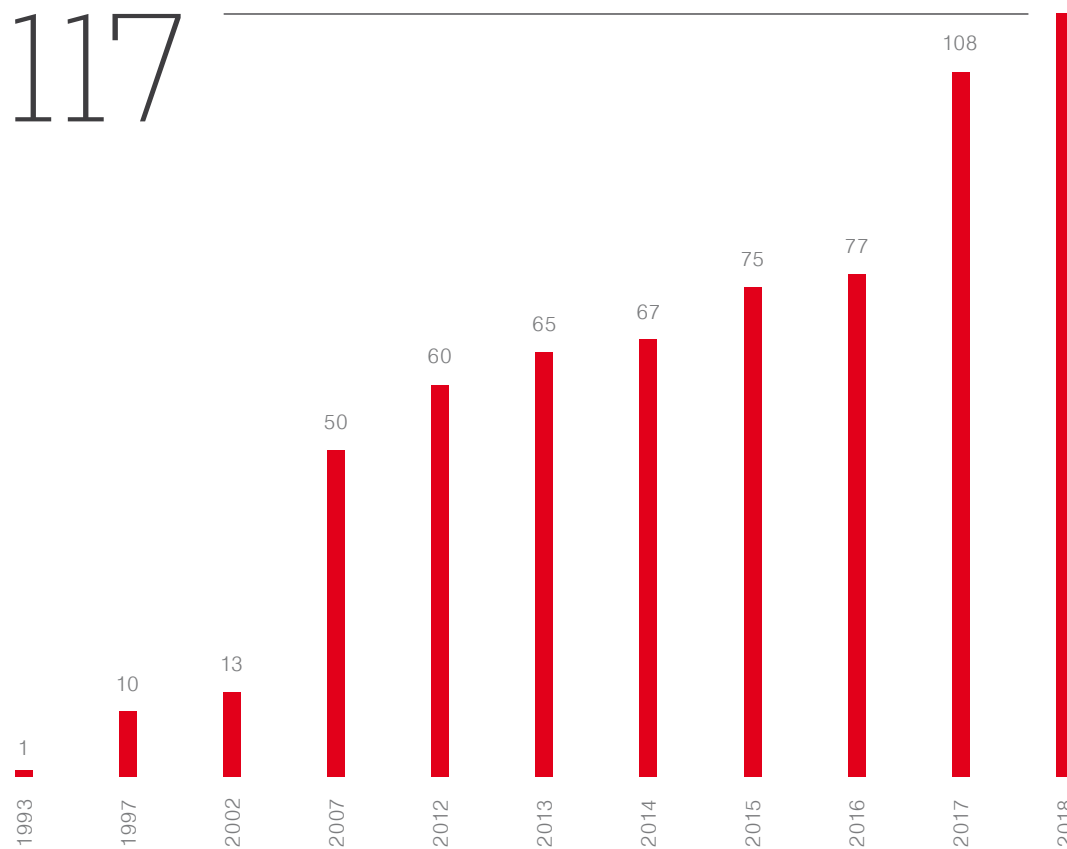
V ý v o j p o č t u z a m ě s t n a n c ů

Development of the number of employees



V ý v o j p o č t u p r o d e j e n

Development of number of stores

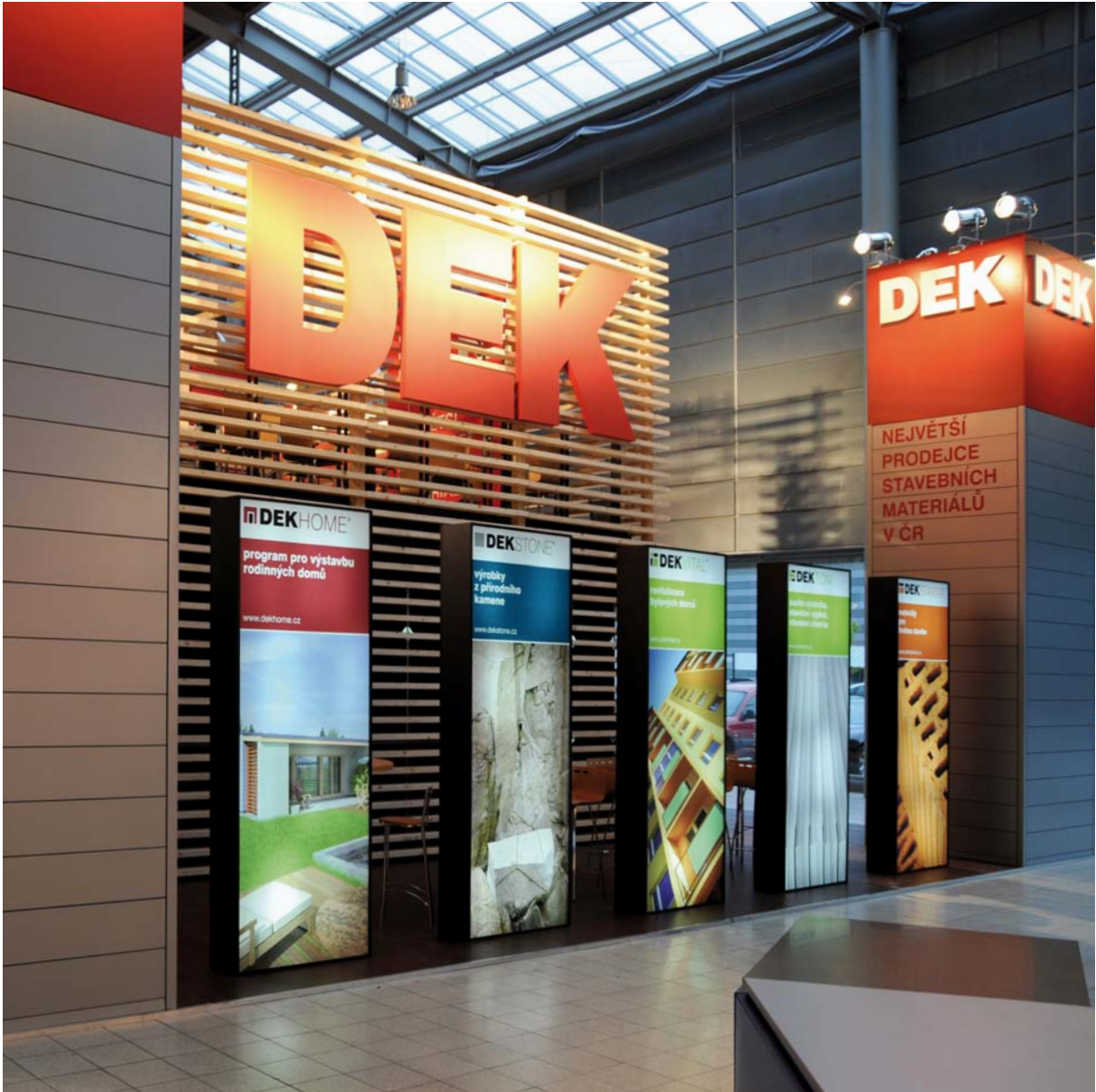


2 0 0 6

Skupina DEK se stala největším
dodavatelem stavebních materiálů
v ČR.

The DEK Group has become the largest supplier
of building materials in the Czech Republic.







V ý z n a m n é u d á l o s t i r o k u

Highlights of the year

V roce 2018 oslavila skupina DEK 25 let své existence. První společnost skupiny byla založena 8. března 1993.

I v roce 2018 skupina významně investovala do rozvoje své prodejní sítě a služeb. Významnou akvizicí se skupina rozšířila o společnost ÚRS CZ a.s., jejíž cenová soustava stavebních prací tak doplnila portfolio skupiny o další, dosud nenabízenou službu.

Stavebnictví v České republice bylo v tomto roce výrazně poznamenáno nedostatkem stavebního materiálu, který komplikoval výstavbu a částečně ji zpomalil. I přes tuto skutečnost dokázala skupina opět výrazně navýšit svůj roční obrát.

In 2018, DEK celebrated its 25th anniversary. The first company of the group was founded on 8th March 1993.

In 2018, the Group continued to invest massively in its sales and services network. The acquisition of ÚRS CZ a.s., whose construction work pricing system now complements the Group's portfolio with another service, was an important deal.

The building industry in the Czech Republic was significantly affected by a lack of construction materials in the last year, which complicated construction, partially slowing it down. Nevertheless, the Group increased its annual turnover again.

UDÁLOSTI ROKU 2018

Byla vydána stavební povolení pro prodejny ve městech Ostrava-Hrabová, Kadaň, Plzeň-Černice, Kolín.

V prvních měsících roku již tradičně pořádal ATELIER DEK školení pro realizační firmy. Konkrétně se podařilo zorganizovat 144 školení v 17 tématech a v 36 městech České republiky.

Na konci ledna se dvě prodejny v Hradci Králové sestěhovaly do nového areálu moderního typu, tentokrát vůbec první dvoupatrové prodejny Stavebnin DEK. V únoru byly otevřeny prodejny ve Žďáru nad Sázavou a v Dačicích.

Na únorovém veletrhu CESTY DŘEVA v PVA EXPO Praha Letňany získal DEKPANEL hlavní ocenění TOP EXPO 2018 v soutěži o nejpůsobivější expozici, která je zároveň vysoce funkční a splňuje kritéria pro komunikaci se zákazníkem.

Dům Roma společnosti G SERVIS CZ získal 1. místo v internetovém hlasování čtenářů soutěže Dům roku 2018 v kategorii Katalogové domy – projekční kanceláře. A v kategorii nad 150 m² se umístil na 3. místě dům postavený podle individuálně upraveného projektu společnosti G SERVIS CZ.

V březnu byla dokončena přestavba a modernizace prodejny v Benešově.

Ve všech prodejnách Stavebnin DEK jsou postupně nahrazovány dosavadní plakátové plochy elektronickými LCD monitory.

HIGHLIGHTS OF 2018

Building permits were issued for stores in Ostrava-Hrabová, Kadaň, Plzeň-Černice and Kolín.

In the early months of the year, ATELIER DEK organized its traditional training courses for installer companies. To be specific, these included 144 courses on 17 topics at 36 locations within the Czech Republic.

At the end of January, two stores in Hradec Králové moved to a new, advanced compound, which is the first ever two-storey store of Stavebniny DEK. In February, the Group launched new stores in Žďár nad Sázavou and Dačice.

At the February fair FOR WOOD in PVA EXPO Praha Letňany, DEKPANEL was awarded the first prize, TOP EXPO 2018, in the competition for the most impressive and yet highly functional presentation meeting the criteria for communication with the customers.

The Roma house, offered by G SERVIS CZ, ranked first in the web inquiry within the House of the Year 2018 competition in the category of Catalogue Houses– design studios. Moreover, in the category of houses over 150 m², a house built based on a customized design by G SERVIS CZ ranked third.

In March, the renovation and modernization of the Benešov store was completed.

At all Stavebniny DEK stores, the existing poster surfaces are being gradually replaced with electronic LCD monitors.

ÚRS CZ a.s. was incorporated in the DEK Group. This acquisition aimed, among other things, at linking the products and services of both the companies.

Členem skupiny DEK se stala společnost ÚRS CZ a.s. Cílem této akvizice bylo mj. propojit produkty a služby obou společností.

Na konci března uspořádala společnost ÚRS CZ a.s. odborný seminář k zákonu o zadávání veřejných zakázek. Semináře se zúčastnilo téměř 200 zástupců z řad zadavatelů veřejných zakázek a projektantů.

Zahradní nábytek, o který byl rozšířen sortiment e-shopu dek.cz, byl úspěšně představen na veletrhu FOR GARDEN.

V dubnu byla zahájena výstavba nových prodejen Stavebnin DEK na Slovensku, konkrétně v Trnavě, Trenčíně a Niře.

21. dubna proběhl DEKBEER – největší stavařský pivní festival v historii. Akce pro zákazníky, partnery a zaměstnance holdingu DEK na oslavu čtvrtstoletí existence firmy se zúčastnilo přes 9 tisíc hostů.

V květnu zabodoval katalog Stavebnin DEK 2017 v soutěži Zlatý středník. V kategorii Nejlepší firemní katalog se umístil na 4. místě.

V červnu se společnost DEK a.s. umístila v anketě sdružení Czech TOP 100 na 4. místě v žebříčku 100 obdivovaných firem v České republice v kategorii Velkoobchod a na 40. místě celkově.

DEK byl pozván jako jediný zahraniční účastník na konferenci britského sdružení nezávislých stavebnin NMBS, konané v italském městě Baveno. Vít Kutnar promluvil k 350 představitelům firem, které reprezentují 43% stavebninového trhu Velké Británie s celkovým obrátem přes 216 mld. Kč.

V červenci v Prostějově zahájila prodej v pořadí již 15. prodejna nového typu.

At the end of March, ÚRS CZ a.s. organized an expert workshop on the topic of public tenders. The workshop was attended by almost 200 representatives of public tenderers and designers.

Garden furniture, which complemented the product range offered by the Dek.cz online shop, was successfully presented at the FOR GARDEN fair.

In April, the construction of new Stavebniny DEK stores was initiated in Slovakia: Trnava, Trenčín and Nitra.

On 21st April, the DEKBEER fair took place, being the largest construction beer festival in the history. The event for customers, partners and employees of the DEK holding, held on the occasion of the company's 25 years of existence, was attended by over 9 thousand visitors.

In May, the Stavebniny DEK 2017 Catalogue achieved a success in the Golden Semicolon (Zlatý středník) competition. It ranked 4th in the Best Corporate category.

In June, DEK a.s. ranked 4th in the Czech TOP 100 chart of 100 most admired companies in the Czech Republic - in the Wholesale category, ranking 40th globally.

DEK was invited, as the only foreign participant, to the conference held by the British association of independent building material suppliers NMBS, which took place in Baveno, Italy. Vít Kutnar spoke to 350 representatives of the most important companies with a total turnover of over CZK 216 billion, which represent 43% of the UK building material market.

In July, the 15th store of the new type was launched in Prostějov.

V srpnu byla otevřena prodejna Stavebnin DEK v Hlinsku.

V září byl na e-shopu dek.cz zahájen prodej sortimentu voda-topení-plyn a sanita.

Ve druhé polovině září společnosti ÚRS CZ a.s. a G SERVIS CZ, s.r.o. úspěšně prezentovaly své produkty a služby na veletrhu FOR ARCH.

Otevřena byla nová moderní dvoupatrová prodejna Stavebniny DEK Praha Stodůlky, nově s konceptem bistra na prodejně. Dále byl zahájen prodej v Žatci a v Tachově.

Ve druhé polovině října byla otevřena další moderní prodejna ve Velkém Přítočně u Kladna a byla dokončena rekonstrukce prodejny Zlín Příluky.

V rámci služby SKYFOX – zaměření střechy domu – byl 17. prosince zpracován objekt s pořadovým číslem 30 000.

Koncem roku společnost ÚRS CZ připravila zcela novou a moderní webovou aplikaci „Cenová soustava ÚRS online“, jež plně nahradila původní katalogy cen stavebních prací, které v tištěné formě vycházely přes 40 let.

In August, a new Stavebniny DEK was launched in Hlinsko.

In September, the Dek.cz online shop started selling water-heating-gas and sanitary products.

In the late September, ÚRS CZ a.s. and G SERVIS CZ, s.r.o. presented their products and services at the FOR ARCH fair successfully.

A new two-storey Stavebniny DEK store was also launched in Prague-Stodůlky, including a new-concept bistro. Furthermore, new stores were also launched in Žatec and Tachov.

In the second half of October, another modern store was launched in Velké Přítočno near Kladno and the renovation of the store in Zlín-Příluky was completed.

On 17th December, the 30,000th project was completed under the SKYFOX service (house roof surveys).

At the end of the year, ÚRS CZ prepared brand new web application called “ÚRS Online Pricing System”, which fully replaced the original printed catalogues of construction work prices, which had been published in printed form over 40 years.

UDÁLOSTI V ROCE 2019 DO UZÁVĚRKY VÝROČNÍ ZPRÁVY



ačátkem roku 2019 došlo ke sloučení společnosti Wärme se Stavebninami DEK. Některé z prodejen Wärme byly zachovány a staly se specializovanými prodejnami Stavebniny DEK (voda-topení-plyn).

Pro své zákazníky připravily v roce 2019 Stavebniny DEK v Čechách a na Slovensku 13 velkých tištěných katalogů. Kromě velkého katalogu Stavebnin to jsou i katalogy Elektro, Nářadí a příslušenství, Okna a dveře, Podlahy, Půjčovna, Voda topení plyn, DEK Expres aj.

G SERVIS vydal pro rok 2019 dva katalogy – Projekty rodinných domů a Rodinné domy s dotací, které reagují na vývoj v oblasti dotací na výstavbu nízkoenergetických domů.

V polovině ledna prezentoval DEKMETAL své výrobky Dekcassette Ideal a speciální profily na míru Dekprofile for architect na největším evropském stavebním veletrhu BAU v Mnichově.

22. ledna byl zahájen seriál DEK seminářů pro odborníky ve stavebnictví i širokou technickou veřejnost na téma efektivní projektování staveb po roce 2018. Semináře se konaly ve 12 krajských městech ČR a přednášelo na nich více než 30 odborníků ze společností skupiny DEK.

Od února do dubna připravil tým techniků Atelieru DEK 25 témat školení realizačních firem. Konala se ve více než 30 městech po celé ČR a u některých bylo pro velký zájem nutné navýšit kapacitu.

HIGHLIGHTS OF 2019 BEFORE THE ANNUAL REPORT CLOSING DATE

At the beginning of 2019, Stavebniny DEK acquired Wärme. Some of the Wärme stores have been preserved, being converted into specialized Stavebniny DEK stores (water-heating-gas).

In 2019, Stavebniny DEK in the Czech Republic and Slovakia prepared 13 large printed catalogues for the customers. Besides the large building material catalogue, these included catalogue for Electrical Installations, Tools and Accessories, Windows and Doors, Floors, Rental Services, Water-Heating-Gas, DEK Expres etc.

For 2019, G SERVIS published two catalogues – Family House Design and Family House Subsidies – which respond to the developments in the area of subsidies for the construction low-energy houses.

In mid-January, DEKMETAL presented its Dekcassette Ideal products and Dekprofile custom-made profiles for architects at the largest European building trade fair, BAU in Munich.

On 22nd January, a series of DEK workshops was launched for construction experts and general technical public on the topic of effective building design after 2018. The workshops were held in 12 regional cities of the Czech Republic, hosting over 30 experts from the DEK Group companies.

From February to April, a team of engineers from Atelier DEK prepared 25 training topics for construction companies. The training courses took place in over 30 cities across the Czech Republic; for some of them, the capacity needed to be increased due to great attendance.

Započala rekonstrukce a přístavba historicky první prodejny nového typu ve Vestci u Prahy.

V březnu byla otevřena nová depa půjčovny pro velké stroje v Brně a v Ostravě.

Na prodejnách Praha Hostivař a Trutnov byl spuštěn pilotní projekt expresního pultového prodeje zboží pro řemeslníky, hodinové manžely a kutily – DEK Expres. Součástí projektu je vydání tištěného katalogu s 10 000 položkami, které jsou v těchto dvou prodejnách trvale skladem. Cílem expresního prodeje je ušetřit řemeslníkům čas, který by strávili hledáním zboží v regálech.

Prodejny Praha Hostivař a Praha Stodůlky hostily exkurzi osmi desítek zaměstnanců stavebnin Polske sklady budowlane (PSB) z Polska, které jsou, stejně jako DEK, členem sdružení Euromat.

V dubnu společnost DEK a.s. v anketě 100 obdivovaných firem, organizované sdružením CZECH TOP 100, poskočila v hlavním žebříčku na 9. místo.

The renovation and extension of the very first new-type store in Vestec near Prague was started.

In March, new rental depots for heavy machinery was launched in Brno and Ostrava.

At the Prague-Hostivař and Trutnov stores, a pilot project of express counter sales for craftsmen and DIY – DEK Expres – was launched. The project includes the publication of a printed catalogue with 10,000 items, which are permanently in stock at these stores. The express sale aims at saving time for craftsmen, who would otherwise spend a long time looking for goods in the shelves.

The Prague-Hostivař and Prague-Stodůlky stores hosted an excursion for eighty employees of Polske sklady budowlane (PSB) (Poland), another member of the Euromat association.

In April, DEK a.s. advanced in the CZECH TOP 100 chart of 100 most admired companies, now ranking 9th.



2 0 1 3

Ve Vestci u Prahy byla postavena první moderní prodejna s přelomovým systémem odbavení zákazníků a nejširší nabídkou stavebních materiálů. Na prodejnách začaly být zřizovány půjčovny strojů a nářadí.

In Vestec near Prague, the first advanced store was launched, equipped with a ground-breaking customer check-in system and the widest range of building materials. At certain stores, tool and machinery rental services started to be launched.





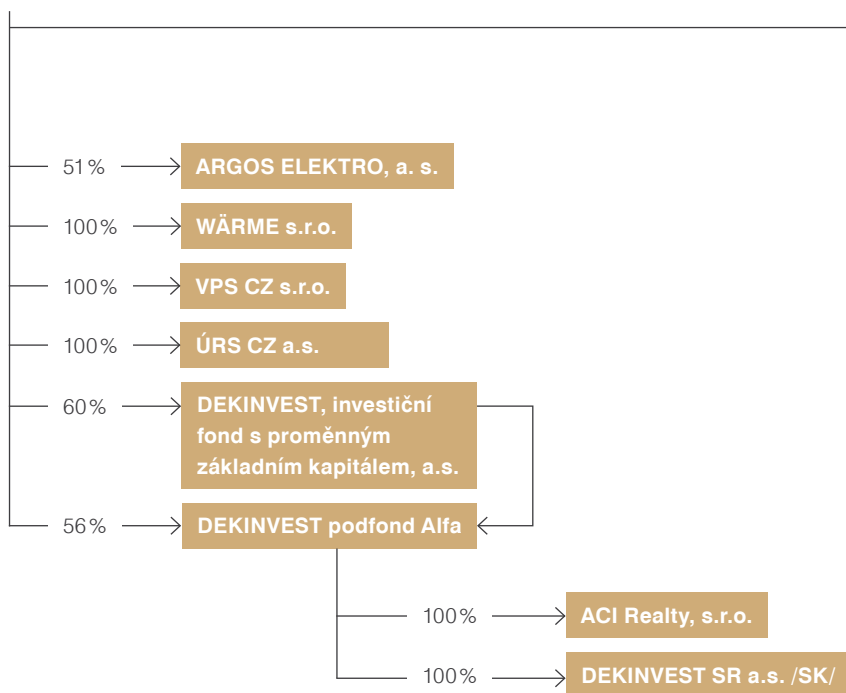
Struktura skupiny

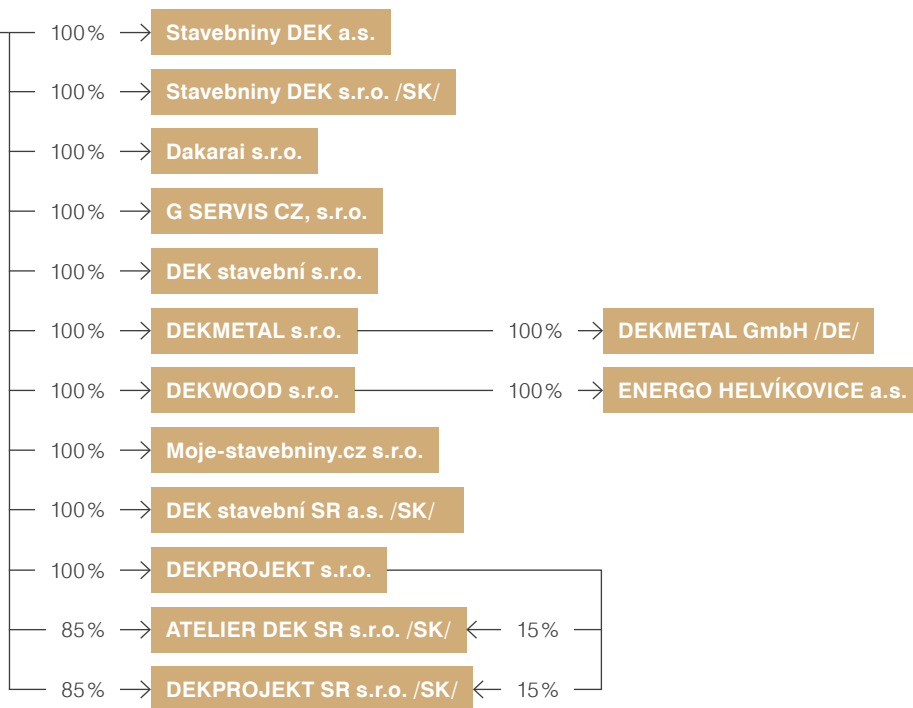
Group structure





DEK a.s.





2 0 1 5

Poprvé byl vydán unikátní katalog Stavebnin DEK. Síť prodejních míst se rozrostla na 59 prodejen v ČR a na 16 v SR.

This year saw the first release of the unique Stavebniny DEK catalogue. The sales point network was expanded to 59 stores in the Czech Republic and to 16 in Slovakia.



DEK

STAVEBNINY



STAVĚNÍ JE RADOST...

2015

DEK STAV

DEK STAV

DEK STAV

Orgány
společnosti
a její
management

Company
boards and
management







STATUTÁRNÍ ŘEDITEL

Ing. Vít Kutnar

statutární ředitel a předseda správní rady
generální ředitel DEK a.s.
generální ředitel Stavebniny DEK a.s.

Narozen v roce 1969. Absolvoval Stavební fakultu ČVUT v Praze. V letech 1989–93 se při odborných stážích v Německu a USA zaměřil na problematiku vlastností stavebních izolačních materiálů a na specifika jejich aplikace v praxi. Ve skupině DEK působí od roku 1993.

STATUTARY DIRECTOR

Ing. Vít Kutnar

Statutory Director and the Board Chairman
General Director of DEK a.s.
General Director of Stavebniny DEK a.s.

Born in 1969, he graduated from the Faculty of Building and Construction at the Czech Technical University (ČVUT) in Prague. While on a professional internship programmes in Germany and the USA from 1989 to 1993, he focused his attention on the quality of insulation materials and their specific use in practice. He has been in the DEK Group since 1993

SPRÁVNÍ RADA

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc.

člen správní rady

Narozen v roce 1942. Absolvoval ČVUT Praha, Fakultu architektury a pozemního stavitelství. Autorizovaný inženýr pozemních staveb, konzultační inženýr a soudní znalec. Vyučuje pozemní stavitelství na fakultě architektury ČVUT Praha. Je autorem nebo spoluautorem řady publikací a odborných článků. Vytvořil ucelené teorie konstrukční tvorby klíčových partií budov, zejména střech a hydroizolace staveb, obsažené v Československých a později v Českých technických normách. Mezi roky 2003 a 2009 byl předsedou dozorčí rady, od 2009 do 2016 byl členem představenstva. Od roku 2012 je předsedou České hydroizolační společnosti, odborné společnosti Českého svazu stavebních inženýrů.

BOARD OF DIRECTORS

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc.

Member of the Board

Born in 1942, he graduated from the Faculty of Architecture and Structural Engineering at the Czech Technical University (ČVUT) in Prague. He is a chartered structural engineer, a consultancy engineer and an authorised expert. He teaches engineering at the Faculty of Architecture at the Technical University (ČVUT) in Prague. He is the author of many publications and papers. He has created comprehensive theories on the construction of key parts of buildings, especially roofs and waterproofing of buildings, which are included in the Czechoslovak Technical Norms and later in the Czech Technical Norms. He was the Chairman of the Supervisory Board from 2003 to 2009 and he was a Member of the Board of Directors from 2009 to 2016. Since 2012 he has been the Chairman of the Czech Waterproof Insulation Company, a technical company of the Czech Union of Construction Engineering.





Ing. Petra Kutnarová, MBA

člen správní rady
správní ředitel

Narozena v roce 1973. Absolvovala Fakultu mezinárodních vztahů VŠE v Praze a MBA na University of Pittsburgh. Ve skupině DEK působí od roku 1994, do března 2011 ve funkci finančního ředitele, od dubna 2011 zastává pozici správního ředitele.

Ing. Petra Kutnarová, MBA

Member of the Board
Director of Internal Administration

Born in 1973, she graduated from the Faculty of Foreign Relations at the University of Economics (VŠE) in Prague and successfully completed her MBA at the University of Pittsburgh. She has been in the DEK Group since 1994, first as the Financial Director till March 2011; since April 2011 she has held the position of the Director of Internal Administration.



VRCHOLOVÝ MANAGEMENT SKUPINY

Ing. Jan Bolek (*1979)

finanční ředitel DEK a.s.

Ing. Jiří Bracháček (*1976)

výkonný ředitel DEKMETAL s.r.o.

Ing. Zdeněk Broukal (*1971)

ředitel a jednatel DEKMETAL s.r.o.

Ing. arch. Viktor Černý (*1978)

marketingový ředitel DEK a.s.

Jan Hloušek (*1977)

ředitel G SERVIS CZ, s.r.o.

Ing. Petr Hořejší (*1970)

provozní ředitel DEK a.s.

Ing. Ctibor Hůlka (*1977)

ředitel DEKPROJEKT s.r.o.

Ing. Luboš Káně (*1962)

technický ředitel DEK a.s.

Ing. Martin Keltner (*1974)

ředitel IT DEK a.s.

Roman Laník (*1976)

ředitel Stavebniny DEK s.r.o.

Libor Nardelli (*1964)

ředitel ARGOS ELEKTRO, a. s.

Ing. Vladimír Panák (*1982)

ředitel ÚRS CZ a.s.

Ing. Milan Srb (*1979)

ředitel DEKWOOD s.r.o.

Ing. Radek Vít (*1970)

ředitel Stavebniny DEK a.s.

THE DEK GROUP TOP MANAGEMENT

Ing. Jan Bolek (*1979)

Finance Director of DEK a.s.

Ing. Jiří Bracháček (*1976)

Executive Director of DEKMETAL s.r.o.

Ing. Zdeněk Broukal (*1971)

Director and CEO of DEKMETAL s.r.o.

Ing. arch. Viktor Černý (*1978)

Marketing Director of DEK a.s.

Jan Hloušek (*1977)

Director of G SERVIS CZ, s.r.o.

Ing. Petr Hořejší (*1970)

Director of Operations of DEK a.s.

Ing. Ctibor Hůlka (*1977)

Director of DEKPROJEKT s.r.o.

Ing. Luboš Káně (*1962)

Technical Director of DEK a.s.

Ing. Martin Keltner (*1974)

IT Director of DEK a.s.

Roman Laník (*1976)

Director of Stavebniny DEK s.r.o.

Libor Nardelli (*1964)

Director of ARGOS ELEKTRO, a. s.

Ing. Vladimír Panák (*1982)

Director of ÚRS CZ a.s.

Ing. Milan Srb (*1979)

Director of DEKWOOD s.r.o.

Ing. Radek Vít (*1970)

Director of Stavebniny DEK a.s.

2 0 1 6

Vstup na trh elektroinstalačního materiálu. DEK získal jedničku na trhu, společnost ARGOS ELEKTRO, a. s.

Entering the market with wiring material.
DEK acquired the market leader ARGOS ELEKTRO, a. s.





Z p r á v a
o č i n n o s t i
s k u p i n y
a p ř e h l e d
a k t i v i t
v r o c e 2 0 1 8

Report on activities of the Group and an
overview of activities in 2018





K 31. 12. 2018 zahrnovala skupina DEK celkem 27 podnikatelských subjektů, z toho 21 se sídlem v České republice, 1 se sídlem v Německu a 5 se sídlem na Slovensku.

As of 31st December 2018, the DEK Group included a total of 27 entities, of which 21 were registered in the Czech Republic, 1 in Germany and 5 in Slovakia.

SKUPINA DEK

Skupinu DEK tvoří firmy zabývající se dodávkami materiálů a služeb pro stavebnictví a výrobou stavebních materiálů.

Prvořadým cílem skupiny je prospěch a spokojenost jejich zákazníků. Všechny firmy skupiny usilují o vysokou odbornost a profesionalitu. Kromě konkurenčních cen a dodacích podmínek poskytují při dodávkách stavebních materiálů komplexní poradenský servis.

Do skupiny DEK v roce 2018 patřily kromě mateřské společnosti DEK a.s. následující subjekty:

Stavebniny DEK a.s.
Stavebniny DEK s.r.o. (SK)
ARGOS ELEKTRO, a. s.
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
DEKINVEST podfond Alfa
DEKINVEST SR a.s. (SK)
DEKMETAL s.r.o.
DEKMETAL GmbH (DE)
DEKWOOD s.r.o.
DEKPROJEKT s.r.o.
DEKPROJEKT SR s.r.o. (SK)
ATELIER DEK SR s.r.o. (SK)
G SERVIS CZ, s.r.o.
ÚRS CZ a.s.

DEK GROUP

The DEK holding consists of companies specialized in supplies of building materials and services and production of building materials.

The primary objective of the Group is the benefit and satisfaction of its customers. All the companies within the Group strive for high expertise and professional approach. Apart from competitive prices and delivery terms, they provide comprehensive consulting services complementing the supplies of building materials.

Apart from the parent company DEK a.s., the DEK Group included the following entities in 2018:

Stavebniny DEK a.s.
Stavebniny DEK s.r.o. (SK)
ARGOS ELEKTRO, a. s.
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
DEKINVEST podfond Alfa
DEKINVEST SR a.s. (SK)
DEKMETAL s.r.o.
DEKMETAL GmbH (DE)
DEKWOOD s.r.o.
DEKPROJEKT s.r.o.
DEKPROJEKT SR s.r.o. (SK)
ATELIER DEK SR s.r.o. (SK)
G SERVIS CZ, s.r.o.
ÚRS CZ a.s.
WÄRME s.r.o.

WÄRME s.r.o.
DEK stavební s.r.o.
DEK stavební SR a.s. (SK)
ACI Realty, s.r.o.
Dakarai s.r.o.
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.
Moje-stavebniny.cz s.r.o.
VPS CZ s.r.o.
Aureliano Alfa s.r.o.
Aureliano Beta s.r.o.
Aureliano Gama s.r.o.
Aureliano Delta s.r.o.
Aureliano Epsilon s.r.o.

DEK stavební s.r.o.
DEK stavební SR a.s. (SK)
ACI Realty, s.r.o.
Dakarai s.r.o.
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.
Moje-stavebniny.cz s.r.o.
VPS CZ s.r.o.
Aureliano Alfa s.r.o.
Aureliano Beta s.r.o.
Aureliano Gama s.r.o.
Aureliano Delta s.r.o.
Aureliano Epsilon s.r.o.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SKUPINY DEK A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

V roce 2018 se skupina DEK opět soustředila na rozvoj a modernizaci prodejní sítě a posilování svých podnikatelských aktivit. Výrazným počínem bylo rozšíření portfolia služeb skupiny o komplexní oceňovací nástroje a podklady pro tvorbu stavebních rozpočtů a kalkulací stavebních prací.

V průběhu roku 2018 byla napříč profesemi ve skupině připravována elektronická podoba katalogu materiálů, výrobků a konstrukčních řešení, aby mohla být začátkem roku 2019 spuštěna pod názvem Stavební knihovna DEK největší webová databáze v ČR, volně přístupná všem uživatelům na adrese www.deksoft.eu.

Spolu se stavební knihovnou DEK vznikla i BIM platforma DEK, která umožňuje projektantům a investorům sdílet, archivovat a spravovat dokumentaci staveb. Mimo jiné umožňuje prohlížení 3D modelu stavby bez speciálního software. Dále byly vytvořeny elektronické pomůcky KUBIX a KOSTO pro rychlé stanovení cen staveb již v raných fázích jejich přípravy.

REPORT ON ACTIVITIES OF DEK GROUP AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

In 2018, the DEK Group focused again on the development and upgrade of its sales network and enhancement of its business activities. A significant achievement consisted in the expansion of the Group's services portfolio with comprehensive valuation tools and background documentation for the preparation of building budgets and construction work calculations.

During 2018, the electronic catalogue of materials, products and structural solutions was prepared across the Group's professions to be launched at the beginning of 2019 under the name of DEK Building Library; it is the largest web database in the Czech Republic, which is freely available to all users on www.deksoft.eu.

Along with the DEK Building Library, a BIM DEK platform was established, which allows designers and investors sharing, archiving and management of building documentation. Among other things, it allows viewing 3D models of buildings without using any special software. Furthermore, the electronic tools KUBIX and KOSTO were introduced for quick

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Provozní zisk skupiny DEK meziročně vzrostl o 58,9 mil. Kč (o 8,2%) na 775,4 mil. Kč. Vykázaný čistý zisk se snížil o 35,0 mil. Kč (o 6,1%) na 535,3 mil. Kč. Za nárůstem provozního zisku stojí jednak růst stávajících společností skupiny, tak akviziční činnost. Do skupiny přibyla společnost ÚRS CZ a.s.

Tržby za zboží a výrobky stouply o 2 903,6 mil. Kč (o 18,6%) na 18 517,5 mil. Kč. Za tímto výsledkem stojí jak vyšší tržby na stávajících pobočkách a rozšíření pobočkové sítě v České republice a na Slovensku, tak již zmiňovaná akvizice. Tržby za služby se zvýšily o 342,7 mil. Kč (o 48,9%) na 1 043,0 mil. Kč.

Nejvýznamnější nákladovou položkou provozního výsledku jsou po nákladech na prodané zboží osobní náklady, které meziročně vzrostly o 434,9 mil. Kč (o 34,0%) na 1 713,8 mil. Kč. Tento vývoj je dán především růstem počtu kmenových zaměstnanců vyvolaným otevřením nových a přestavbou klíčových poboček, ale také rozšířením poskytovaných služeb a sortimentu.

AKTIVA

Konsolidovaná aktiva skupiny DEK se meziročně zvýšila o 1 846,2 mil. Kč (o 22,2%) na 10 164,4 mil. Kč. Meziročně došlo ke zvýšení dlouhodobých aktiv o 1 245,9 mil. Kč (o 33,1%) na 5 005,7 mil. Kč.

Krátkodobá aktiva vzrostla o 600,3 mil. Kč (o 13,2%) na 5 158,7 mil. Kč. Nejvýznamnější položkou jsou zásoby, které vzrostly o 413,2 mil. Kč (o 24,3%) na 2 114,0 mil. Kč a také celkové pohledávky, které vzrostly o 188,9 mil. Kč (o 7,1%) na 2 861,7 mil. Kč.

calculation of building prices in the early stages of their preparation.

ECONOMIC RESULTS

The DEK Group's operational profit increased by CZK 58.9 million (8.2%) compared to previous year, amounting to CZK 775.4 million. The reported net profit decreased by CZK 35.0 million (6.1%) compared to previous year, amounting to CZK 535.3 million. Increase in operational profit is based on the growth of the existing Group's companies as well as on acquisition activities. The Group incorporated ÚRS CZ a.s.

Revenue for goods and products increased by CZK 2,903.6 million (18.6%) to CZK 18,517.5 million. This result was supported by higher revenue at the existing branches as well as extension of the branch networks in the Czech Republic and Slovakia and the above-mentioned acquisitions. The revenue for services increased by CZK 342.7 million (48.9%) compared to previous year, amounting to CZK 1,043.0 million.

The most important cost item within the operational results after cost of goods sold represents personal costs, which increased by CZK 434.9 million (34.0%) compared to previous year to CZK 1,713.8 million. This development was namely caused by the increase of the number of core staff induced by the launches of new key branch offices and renovation of old ones as well as extension of the services and product range offered.

ASSETS

The DEK Group's consolidated assets increased by CZK 1,846.2 million (22.2%) compared to previous year to CZK 10,164.4 million. The long-term assets



ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky vzrostly o 1 455,0 mil. Kč (o 168,9%) na 2 316,6 mil. Kč, a to především vlivem emitovaných dluhopisů. Naproti tomu krátkodobé závazky mírně poklesly o 33,9 mil. Kč (o 0,7%) na 5 103,5 mil. Kč.

increased by CZK 1,245.9 million (33.1%) compared to previous year to CZK 5,005.7 million.

Short-term assets increased by CZK 600.3 million (13.2%) compared to previous year, amounting to CZK 5,158.7 million. The most significant item includes inventories, which increased by CZK 413.2 million (24.3%) to CZK 2,114.0 million, and total outstandings, which increased by CZK 188.9 million (7.1%) to CZK 2,861.7 million.

LIABILITIES

Long-term liabilities increased by CZK 1,455.0 million (168.9%) to CZK 2,316.6 million, which was namely caused by the bonds emitted. On the other hand, short-term liabilities slightly decreased by CZK 33.9 million (0.7%) to CZK 5,103.5 million.

STAVEBNINY DEK A.S.

Stavebniny DEK, největší společnost skupiny DEK a nejvýznamnější hráč na trhu stavebnin v České republice, se zabývají obchodem se stavebními materiály a poskytováním služeb s prodejem stavebních materiálů souvisejícími, např. technické poradenství, míchání omítek a barev, provoz půjčoven strojů a nářadí, pronájem klempířských dílen apod.

STAVEBNINY DEK A.S.

Stavebniny DEK, the largest company within the DEK Group and the most important subject on Czech building material market, is specialized in sales of building materials and services related to sales of building materials such as technical consultancy, plaster and paint mixing, rental of machinery and tools, rental of tinsmith workshops etc.

REPORT ON ACTIVITIES OF STAVEBNINY DEK A.S. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

The original number of 70 stores in 63 cities in the Czech Republic increased, by the end of 2018, to 76 stores in 69 cities. The new store locations

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI STAVEBNINY DEK A. S. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

Z původně 70 prodejen v 63 městech České republiky byl do konce roku 2018 jejich počet navýšen na 76 prodejen v 69 městech. Nově tak vznikly prodejny v Dačicích, Hlinsku, Hořovicích, Tachově, Žatci a Žďáru nad Sázavou. Zároveň byly postaveny čtyři moderní areály, které nahradily stávající prodejny, a to v Hradci Králové, Praze-Stodůlkách, Prostějově a ve Velkém Přítočně u Kladna. Kromě již zmíněných míst bylo v roce 2018 vydáno stavební povolení pro stavbu nebo rekonstrukci prodejen v České Lípě, Havlíčkově Brodě, Chomutově, Kadani, Karviné, Kolíně, Liberci, Litvínově, Mohelnici, Mostě, Novém Bydžově, Ostravě-Hrabové, Pardubicích a v Plzni-Černicích.

Začátkem roku byl vydán 4. ročník katalogu Stavebnin DEK. Tentokrát rozšířený o nové kapitoly a poprvé i kódová označení skladeb pro projektování konstrukcí technologií BIM.

V květnu proběhl tradiční dvoudenní workshop, na kterém technici prověřovali nové materiály a nová konstrukční řešení zařazené do aktuálního vydání Katalogu Stavebniny DEK.

E-shop Stavebnin DEK byl v květnu rozšířen o nabídku profesionální drogerie.

V druhé polovině roku 2018 věnovali technici Ateliéru DEK velké úsilí propojení databází výrobků DEK s databází tzv. směrných materiálů v cenové soustavě ÚRS. Zároveň došlo k aktualizaci názvů a třídění směrných materiálů.

include Dačice, Hlinsko, Hořovice, Tachov, Žatec and Žďár nad Sázavou. Furthermore, four modern compounds were built to replace the existing stores; these locations include Hradec Králové, Praha-Stodůlky, Prostějov and Velké Přítočno near Kladno. Apart from the locations mentioned above, building permits were issued in 2018 for the construction or renovation of our stores in Česká Lípa, Havlíčkův Brod, Chomutov, Kadaň, Karviná, Kolín, Liberec, Litvínov, Mohelnice, Most, Nový Bydžov, Ostrava-Hrabová, Pardubice and Plzeň-Černice.

At the beginning of the year, the 4th edition of the Stavebniny DEK Catalogue was published. This time it includes new chapters and, for the first time, code designations of compositions for designing structures using the BIM technology.

In May, the traditional two-day workshop was held, where engineers examined new materials and new structural solutions included in the current Stavebniny DEK Catalogue.

In May, Stavebniny DEK's e-shop was expanded to include professional drugstore products.

In the second half of 2018, Atelier DEK's engineers focused strongly on the interconnection between the DEK product databases with the database of so-called guidance materials in the ÚRS pricing system. At the same time, material names were updated and the guidance materials were classified.

ECONOMIC RESULTS

The company's operational results increased by CZK 0.5 million (0.2%) compared to previous year, amounting to CZK 247.8 million. The reported net profit decreased by CZK 36.4 million (19.2%) to CZK 152.6 million; the main reason consists in the higher



V Ý S L E D K Y H O S P O D A Ř E N Í

Společnosti vzrostl provozní výsledek o 0,5 mil. Kč (o 0,2%) na 247,8 mil. Kč. Vykázaný čistý zisk se snížil o 36,4 mil. Kč (o 19,2%) na 152,6 mil. Kč, především díky meziročně vyššímu saldu finančního výsledku, ovlivněném růstem úrokových sazeb.

Tržby z prodeje výrobků a služeb společnosti ve srovnání s předchozím rokem stouply o 238,6 mil. Kč (o 43,8%) na 782,7 mil. Kč. Tržby z prodeje zboží meziročně taktéž vzrostly, a to o 2 414,1 mil. Kč. (o 21,5%) na 13 646,6 mil. Kč. Za tímto výsledkem stojí jednak vyšší tržby na kmenových pobočkách a jednak rozšíření prodejní sítě.

Významnou nákladovou položku provozního výsledku tvoří osobní náklady, které oproti minulému období vzrostly o 274,2 mil. Kč (o 31,4%) na 1 146,5 mil. Kč. Přírůstek nákladů je vyvolán především růstem počtu zaměstnanců pro zajištění chodu nově otevřených a přestavbou klíčových prodejen a také rozšiřováním poskytovaných služeb pro zákazníky.

A K T I V A

Aktiva společnosti se meziročně snížila o 53,6 mil. Kč (o 1,1%) na 4 898,0 mil. Kč. Významný podíl na tom má především snížení pohledávek ve skupině, které svým vývojem eliminovalo růst pohledávek z obchodních vztahů, zásob a dlouhodobého majetku.

Z Á V A Z K Y

Závazky společnosti se snížily o 203,3 mil. Kč (o 5,6%) na 3 413,7 mil. Kč. Na tomto vývoji se nejvíce podílely krátkodobé závazky k úvěrovým institucím, které se snížily o 201,1 mil. Kč (o 7,2%) na 2 581,3 mil. Kč.

financial balance compared to the previous year, which was influenced by higher interest rates.

Revenue from sales of products and services increased by CZK 238.6 million (43.8%, compared to previous period), amounting to CZK 782.7 million. Revenue from sales of goods also increased by CZK 2,414.1 million (21.5%) compared to previous year, amounting to CZK 13,646.6 million. This result is determined by higher revenue from sales at core branch offices as well as the extension of the sales network.

One of the important cost items within the operational results consists in personal costs, which increased by CZK 274.2 million (31.4%) compared to previous year, amounting to CZK 1,146.5 million. The increase in costs namely results from the increasing number of employees necessary for ensuring the operation of newly launched and renovated branches as well as extension of services provided to our customers.

A S S E T S

The company's assets decreased by CZK 53.6 million (1.1%) compared to previous year, amounting to CZK 4,898.0 million. This was strongly influenced by decreasing intra-group outstandings, whose progress eliminated the growth of the outstandings from business relationships, inventories and long-term assets.

L I A B I L I T I E S

The company's liabilities decreased by CZK 203.3 million (5.6%) compared to previous year, amounting to CZK 3,413.7 million. The largest contribution to this development pertains to short-term liabilities, which decreased by CZK 201.1 million (7.2%) to CZK 2,581.3 million.

STAVEBNINY DEK S.R.O.

Slovenské Stavebniny DEK s.r.o. jsou třetí nejvýznamnější společností skupiny DEK, na slovenském trhu stavebnin jsou druhým nejvýznamnějším hráčem. Podobně jako její sesterská společnost se zabývají obchodem se stavebními materiály a poskytováním služeb s prodejem stavebních materiálů souvisejícími, zejména provoz půjčoven strojů a nářadí.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI STAVEBNINY DEK S.R.O. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

V roce 2018 působilo na Slovensku 16 prodejen rozmístěných po všech regionech Slovenska. Nepřibyla tak žádná nová prodejna, nicméně investováno bylo do modernizace. Otevřen byl nový moderní areál v Trnavě, dále byla zrekonstruována prodejna v Trenčíně, zahájena rekonstrukce prodejny v Nitře a skladových ploch v Popradě. Síť půjčoven strojů a nářadí byla rozšířena již do 15 prodejen.

Vydány byly dva velké katalogy: Katalóg DEK Stavebniny 2018 a Katalóg DEK náradie a príslušenstvo 2018.

Došlo také k výraznému rozšíření technické podpory Atelieru DEK a k personálnímu posílení společnosti Stavebniny DEK s.r.o.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Provozní zisk společnosti se meziročně snížil o 320 tis. € (o 9,3%) na 3 111 tis. €. Vykázaný čistý zisk se snížil o 231 tis. € (o 8,9%) na 2 374 tis. €. Tento vývoj je způsoben nárůstem investic do zkvalitňování

STAVEBNINY DEK S.R.O.

The Slovak company Stavebniny DEK s.r.o. is the third largest company within the DEK Group, being the second largest subject on the Slovak building material market. Similarly to its affiliated company, it focuses on trading with building materials and providing services related to sales of building materials; these namely include tool and machinery rental services.

REPORT ON ACTIVITIES OF STAVEBNINY DEK S.R.O. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

In 2018, there were 16 stores in Slovakia deployed in all Slovak regions. No new store was launched; instead, however, the company invested in upgrading its network. A new advanced facility was launched in Trnava; furthermore, 2018 saw the renovation of the Trenčín store and start of renovation works on the Nitra store and warehouse facilities in Poprad. The tool and machinery rental network was expanded to include 15 stores.

Two large catalogue were published: DEK Stavebniny Catalogue 2018 and DEK Tools and Accessories Catalogue 2018.

Other changes include a significant enhancement of Atelier DEK technical support and workforce expansion of Stavebniny DEK s.r.o.

ECONOMIC RESULTS

The company's operational profit decreased by EUR 320 thousand (9.3%) compared to previous year, amounting to EUR 3,111 thousand. The reported net profit decreased by EUR 231 thousand (8.9%) compared to previous year, amounting to EUR 2,374 thousand. This development is caused by the



služeb pobočkové sítě, a to jak personální, tak co se týče interiérového vybavení.

Tržby za zboží a výrobky stouply o 5 439 tis. € (o 8,8%) na 67 509 tis. €. Jelikož v roce 2018 nedošlo k rozšíření pobočkové sítě, nárůst je dílem intenzivního růstu. Tržby za služby se zvýšily o 289 tis. € (o 15,9%) na 2 110 tis. €. Zde se projevily podstatný růst objemu dopravy zboží k zákazníkům a také tržby za poskytování služeb půjčovny.

Mezi hlavní položky, které se meziročně zvýšily, patří zejména osobní náklady, které vzrostly o 575 tis. € (o 13,2%) na 4 932 tis. €, což je dáno vyšším počtem zaměstnanců pro zajištění chodu nově rozšířených poboček.

A K T I V A

Aktiva společnosti se meziročně zvýšila o 2 932 tis. € (o 13,0%) na 25 426 tis. €. Největší podíl na zvýšení celkových aktiv tvoří oběžná aktiva, a to meziroční růst zásob o 621 tis. € (o 8,4%) na 8 052 tis. €, ale především růst krátkodobých pohledávek o 2 568 tis. € (o 19,0%) na 16 077 tis. €.

Z Á V A Z K Y

Závazky společnosti vzrostly o 559 tis. € (o 4,3%) na 13 570 tis. €. Tento nárůst je způsoben především zvýšenou potřebou krátkodobých bankovních úvěrů.

increased investment in enhancing the quality of services provided by the store network in terms of workforce as well as interior furnishing.

Revenue for goods and products increased by EUR 5,439 thousand (8.8%) compared to previous year, amounting to EUR 67,509 thousand. Since the branch network did not expand in 2018, the increase was a result of an intense growth. The revenue for services increased by EUR 289 thousand (15.9%) compared to previous year, amounting to EUR 2,110 thousand. These figures reflect the significant increase in the volume of goods transport to customers as well as revenue from rental services provided.

The main items that saw an increase compared to the previous year namely include the personal costs, which increased by EUR 575 thousand (13.2%) to EUR 4,932 thousand; this increase is based on the higher number of employees for covering the operation of newly expanded branches.

A S S E T S

The company's assets increased by EUR 2,932 thousand (13.0%) compared to previous year, amounting to EUR 25,426 thousand. The largest portion of the increase of total assets consists in the increase of inventories by EUR 621 thousand (8.4%) to EUR 8,052 thousand and, namely, the increase of short-term outstandings by EUR 2,568 thousand (19.0%) to EUR 16,077 thousand.

L I A B I L I T I E S

The company's liabilities increased by EUR 559 thousand (4.3%) compared to previous year, amounting to EUR 13,570 thousand. This increase namely results from the increased need for short-term bank loans.

ARGOS ELEKTRO, A. S.

ARGOS ELEKTRO, druhá největší společnost skupiny DEK, se zabývá velkoobchodním prodejem elektroinstalačního materiálu. Mezi největší prodejní kategorie patří kabely, kabelové žlaby a lávky, světelná technika a světelné zdroje, přístroje pro domovní a průmyslové rozvody, zemnicí a hromosvodový materiál, skříně, instalační materiál, nářadí, topné systémy a izolační materiál.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI ARGOS ELEKTRO, A. S. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

Společnost působí v 16 městech v České republice. Těžiště její pobočkové sítě je v Moravskoslezském kraji s dominantní prodejnou v Ostravě, nicméně své zboží dodává na stavby po celé republice i do zahraničí. Během roku 2018 byla otevřena prodejna v Pelhřimově, probíhá tak rozšiřování sítě i mimo domovský region. Zaměstnanci se pravidelně účastnili školení a výstav, aby se rychle a co nejlépe seznámili s nově prodávaným sortimentem. Zároveň ve spolupráci se svými dodavateli společnost pořádala školení pro zákazníky, taktéž co se prodávaného sortimentu týče.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Společnosti vzrostl provozní výsledek o 15,5 mil. Kč (o 19,9%) na 93,3 mil. Kč. Vykázaný čistý zisk se zvýšil o 9,0 mil. Kč (o 14,4%) na 71,5 mil. Kč.

Tržby z prodeje zboží meziročně vzrostly, a to o 228,6 mil. Kč. (o 8,8%) na 2 817,4 mil. Kč, zároveň dosáhly nejlepšího výsledku v historii společnosti.

ARGOS ELEKTRO, A. S.

ARGOS ELEKTRO, the second largest company within the DEK Group, is specialized in wholesale trade with electrical installation material. The largest sales categories include cables, cable troughs and trays, lighting technology and light sources, instruments for housing and industrial distribution systems, grounding and lightning conductor materials, cabinets, installation material, tools, heating systems and insulation material.

REPORT ON ACTIVITIES OF ARGOS ELEKTRO, A. S. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

The company operates in 16 cities in the Czech Republic. The core of its branch network is located in the Moravian-Silesian Region with the dominant branch in Ostrava; nevertheless, it supplies its products to construction sites across the country as well as abroad. During 2018, the company launched a branch Pelhřimov, which means that the network expands outside its domestic region. The employees frequently participated in training courses and fairs to get familiar with the newly offered product range quickly and deeply. In cooperation with its suppliers, the company organized customer training courses related to the product range on sale.

ECONOMIC RESULTS

The company's operational results increased by CZK 15.5 million (19.9%) compared to previous year, amounting to CZK 93.3 million. The reported net profit increased by CZK 9.0 million (14.4%) compared to previous year, amounting to CZK 71.5 million.

Revenue from sales of goods increased by CZK 228.6 million (8.8%) compared to previous year,

Významnou nákladovou položku provozního výsledku tvoří osobní náklady, které oproti minulému období vzrostly o 20,5 mil. Kč (o 20,4%) na 120,8 mil. Kč. Přírůstek nákladů je vyvolán především růstem počtu zaměstnanců pro zajištění chodu stávajících a nově otevřených provozoven.

A K T I V A

Aktiva společnosti se meziročně snížila o 63,7 mil. Kč (o 4,7%) na 1 302,4 mil. Kč. Významný podíl na tom má především snížení pohledávek z obchodních vztahů, převyšující růst objemu zásob zboží na pobočkách.

Z Á V A Z K Y

Závazky společnosti se snížily o 137,1 mil. Kč (o 15,9%) na 726,7 mil. Kč. Na tomto vývoji se nejvíce podílely krátkodobé závazky z obchodních vztahů, které poklesly o 153,4 mil. Kč (o 39,2%) na 238,0 mil. Kč.

amounting to CZK 2,817.4 million compared to previous year, reaching the best result in the company's history.

One of the important cost items within the operational results consists in personal costs, which increased by CZK 20.5 million (20.4%) compared to previous year, amounting to CZK 120.8 million. The increase in costs is caused mainly by the increase of the number of employees necessary to ensure the operation of existing as well as newly launched facilities.

A S S E T S

The company's assets decreased by CZK 63.7 million (4.7%) compared to previous year, amounting to CZK 1,302.4 million. This is strongly influenced by the decrease in outstandings from business relationships, which exceeded the growth of inventory volumes at stores.

L I A B I L I T I E S

The company's liabilities decreased by CZK 137.1 million (15.9%) compared to previous year, amounting to CZK 726.7 million. The largest contribution to this development pertains to short-term liabilities from business relationships, which decreased by CZK 153.4 million (39.2%) to CZK 238.0 million.

DEK A.S.

DEK a.s., mateřská společnost skupiny, poskytuje prostřednictvím svých oddělení služby převážně pro ostatní společnosti skupiny DEK.

Jedná se o činnosti ekonomické, IT, personální, marketingové a provozní povahy. Technici Atelieru DEK zajišťují výzkum a certifikaci nových materiálů, skladeb a konstrukcí.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI DEK A.S. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

Kromě stabilního poskytování operativní podpory v uvedených oblastech bylo prvořadým cílem společnosti zajistit rozvoj a modernizaci obchodní sítě Stavebnin DEK. Intenzivně se také zabývala začleněním akvizic pořízených v roce 2018 do struktur skupiny DEK.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Provozní zisk společnosti se meziročně snížil o 6,1 mil. Kč (o 22,3%) na 21,2 mil. Kč. Vykázaný čistý zisk je ovlivněn prodejem majetkové účasti ve společnosti Dektrade a.s. ve výši 5 500,0 mil. Kč, jež z velké části ztratila na svém významu. Čistý zisk společnosti tak dosáhl ztráty ve výši 5 320,2 mil. Kč.

AKTIVA

U aktiv došlo ke snížení jejich hodnoty o 413,6 mil. Kč (o 8,6%) na 4 414,7 mil. Kč. Největší podíl na vývoji celkových aktiv mají dlouhodobé pohledávky ve skupině, které klesly o 896,5 mil. Kč (o 54,7%) na 741,2 mil. Kč. Tím více než vyvážily růst podílů v ovládaných společnostech (STAVEBNINY DEK s.r.o., ÚRS CZ a.s.,

DEK A.S.

DEK a.s., the Group's parent company, provides services mainly to other companies within the Group through its departments. Its business includes activities of economic, IT, human resources, marketing and operational. Technicians of ATELIER DEK ensure research and certification of new materials, compositions and structures.

REPORT ON ACTIVITIES OF DEK A.S. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

Apart from constantly offering operational support in the mentioned fields, the primary objective of the company was ensuring the development and upgrade of Stavebniny DEK's sales network. The company also strongly focused on the incorporation of acquisitions made in 2018 into the DEK Group's structures.

ECONOMIC RESULTS

The company's operational profit decreased by CZK 6.1 million (22.3%) compared to previous year, amounting to CZK 21.2 million. The reported net profit was also influenced by the sale of the ownership interest in Dektrade a.s., amounting to CZK 5,500.0 million, which lost its importance to a large extent. The company's net profit reached a loss amounting to CZK 5,320.2 million.

ASSETS

The long-term assets decreased by CZK 413.6 million (8.6%) compared to previous year to CZK 4,414.7 million. The largest influence on the development of overall assets pertains to long-term outstandings within the Group, which decreased by CZK 896.5 million (54.7%) to CZK 741.2 million.



ARGOS ELEKTRO, a. s.) a růst hodnoty portfolia společnosti DEKINVEST podfond Alfa.

Z Á V A Z K Y

Závazky společnosti meziročně klesly o 693,1 mil. Kč (o 28,8%) na 1 715,4 mil. Kč. Tento vývoj je dán především nižší potřebou půjček ve skupině.

This development more than compensated the growth of capital shares in the controlled companies (STAVEBNINY DEK s.r.o., ÚRS CZ a.s., ARGOS ELEKTRO, a. s.) or the growth of the portfolio value of DEKINVEST podfond Alfa.

LIABILITIES

The company's liabilities decreased by CZK 693.1 million (28.8%) compared to previous year, amounting to CZK 1,715.4 million. This development mainly results from the decreased demand for loans within the Group.

DEKINVEST, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Fond DEKINVEST je fondem kvalifikovaných investorů podle § 95 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. V předchozím roce fond spravoval podfond DEKINVEST podfond Alfa.

DEKINVEST, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

DEKINVEST is a qualified investors' fund in the sense of §95 of the Act on Management Companies and Investment Funds. In the previous year, the fund established and managed the DEKINVEST podfond Alfa.

DEKINVEST PODFOND ALFA

Předmětem činnosti podfondu jsou investice do nemovitostí a jejich pronájem zejména podnikům v rámci skupiny DEK.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Výnosy podfondu Alfa ve srovnání s loňským obrátem fondu DEKINVEST vzrostly o 109,2 mil. Kč (o 30,8%) na 463,2 mil. Kč. Meziročně také došlo k nárůstu čistého zisku, a to o 7,7 mil. Kč (o 2,4%) na 325,3 mil. Kč. Za tímto nižším výsledkem stojí kromě rozšiřování portfolia nemovitostí především vyšší cena kapitálu ve formě placených úroků.

AKTIVA

Aktiva společnosti se oproti předchozímu období zvýšila o 894,8 mil. Kč (o 22,5%) na 4 879,3 mil. Kč. Příčinou tohoto vývoje je nákup, výstavba a nárůst hodnoty vlastněných nemovitostí.

ZÁVAZKY

Závazky společnosti meziročně vzrostly o 530,3 mil. Kč (o 17,5%) na 3 559,6 mil. Kč, a to především vlivem emitovaných dluhopisů a vlivem vyšších závazků vůči bankovním domům, jejichž souhrn převyšil pokles potřeby financování vnitroskupinovými půjčkami.

DEKINVEST PODFOND ALFA

The sub-fund ensures investment in facilities and their rental namely to the enterprises within the DEK Group.

ECONOMIC RESULTS

The yields of the Alfa sub-fund, compared to last year's turnover of DEKINVEST, increased by CZK 109.2million (30.8%) to CZK 463.2 million. The company also reported a higher net profit, which increased by CZK 7.7 million (2.4%) to CZK 325.3 million compared to previous year. This lower results was namely caused by the higher capital price in the form of interests paid.

ASSETS

The company's assets increased by CZK 894.8 million (22.5%) compared to previous year to CZK 4,879.3 million. This development is caused by the increase in the value of the properties.

LIABILITIES

The company's liabilities increased by CZK 530.3 million (17.5%) to CZK 3,559.6 million, which was namely caused by the bonds emitted and by the bank liabilities, whose sum exceeded the decrease in the need of funding by intra-group loans.

DEKMETAL S.R.O.

S polečnost DEKMETAL s.r.o. se zabývá výrobou a dodávkami plechových střešních a fasádních systémů včetně zakázkové výroby z plechu. Svým partnerům nabízí profesionální návrhy funkčních, technicky propracovaných a estetických řešení odpovídajících individuálním požadavkům investorů, architektů a projektantů.

DEKMETAL poskytuje komplexní servis založený na pružných dodacích podmínkách a technické podpoře po celý průběh realizace. Obchodníci a technici společnosti DEKMETAL působí v České republice i na Slovensku a dokáží tak velice rychle reagovat na požadavky realizačních firem či stavby. Výrobní závod vybavený nejmodernějšími technologiemi sídlí v obci Dřísy nedaleko Staré Boleslavi.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI DEKMETAL S.R.O. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

Pro DEKMETAL se jednalo o obrátově nejlepší rok v jeho historii. Investoval do svého rozvoje, zprovoznil například novou rovnací a dělicí linku pro výrobu tabulí s výrazně vyšší produktivitou a kapacitou výroby.

Na podzim DEKMETAL ve spolupráci s partnerskou firmou VAN DER GUCHT, která má exkluzivitu na prodej výrobků DEKMETAL v zemích Beneluxu, úspěšně vystavoval své výrobky na konferenci Architect@work v Nizozemí.

Kromě domácí produkce byly zrealizovány nové úspěšné projekty v zahraničí, konkrétně v Belgii, Dánsku, Lichtenštejnsku, Lucembursku či Rakousku.

DEKMETAL S.R.O.

DEKMETAL s.r.o. is specialized in the production and supplies of sheet metal roof/facade systems including custom sheet metal products. It offers its partners professional designs of functional, sophisticated and aesthetic solutions, which strictly reflect the individual requirements of investors, architects and designers.

DEKMETAL provides comprehensive services based on flexible delivery terms and technical support during the entire implementation period. Salesmen and technicians of DEKMETAL are operating in the Czech Republic and Slovakia to be able to respond very quickly to the requests of implementation companies and construction sites. The production facility equipped with the most advanced technology is based in Dřísy near Stará Boleslav.

REPORT ON ACTIVITIES OF DEKMETAL S.R.O. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

For DEKMETAL, this year was the best year ever in terms of turnover. The company invested in its development; this included e.g. a new levelling and separation line for tabular material production with a significantly higher productivity and production capacity.

In the autumn, DEKMETAL presented its products at the Architect@work congress in Netherlands in cooperation with the partner company VAN DER GUCHT, the exclusive dealer of DEKMETAL products in Benelux.

Besides the domestic products, new successful projects were implemented abroad, to be specific, in Belgium, Denmark, Liechtenstein, Luxembourg and Austria. The company started to develop cooperation on new projects in Sweden, Iceland and even India.

Začala se rozvíjet spolupráce na nových projektech ve Švédsku, na Islandu a dokonce až v Indii.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Vykázaný výsledek hospodaření společnosti meziročně vzrostl o 1,4 mil. Kč (o 99,7%) a společnost tak oproti předcházejícímu období vykazovala zisk ve výši 2,7 mil. Kč.

Celkový obrat společnosti se meziročně zvýšil, tržby za výrobky a služby meziročně vzrostly o 18,4 mil. Kč (o 8,9%) na 224,0 mil. Kč, naopak poklesly tržby za zboží, a to o 6,5 mil. Kč (o 25,3%) na 19,1 mil. Kč. K většímu meziročnímu růstu nákladů došlo u osobních nákladů, a to o 7,1 mil. Kč. (o 21,4%) na 40,4 mil. Kč.

AKTIVA

Aktiva společnosti se meziročně zvýšila o 5,1 mil. Kč (o 3,3%) na 157,7 mil. Kč. Nejvýznamnější vliv na tuto položku měl růst zásob materiálu na skladě, který více než převýšil pokles pohledávek za podniky ve skupině.

ZÁVAZKY

Závazky společnosti vzrostly o 6,5 mil. Kč (o 5,3%) na 130,7 mil. Kč. Na tomto vývoji se podílely zejména závazky k úvěrovým institucím, které se zvýšily významněji, než byl pokles potřeby financování od podniků ve skupině.

ECONOMIC RESULTS

The company's reported economic results increased by CZK 1.4 million (99.7%) compared to previous year so that the company reported a profit of CZK 2.7 million.

The total turnover of the company increased compared to the previous year; revenue from sales of products and services increased by CZK 18.4 million (8.9) compared to previous year to CZK 224.0 million; at the same time, revenues from sales of goods decreased by CZK 6.5 million (25.3%) to CZK 19.1 million. A significant year-on-year increase was shown in personal costs, which increased from CZK 7.1 million (21.4%) to CZK 40.4 million.

ASSETS

The company's assets increased by CZK 5.1 million (3.3%) compared to previous year, amounting to CZK 157.7 million. The most significant impact on this item consisted in the growth of stock inventories, which more than compensated the decrease in outstandings within the Group.

LIABILITIES

The company's liabilities increased by CZK 6.5 million (5.3%) compared to previous year, amounting to CZK 130.7 million. This development was mainly influenced by the credit institution liabilities, whose increase was more significant than the decrease in funding by the Group companies.

DEKWOOD S.R.O.

Společnost DEKWOOD s.r.o. se specializuje na výrobu krovů na míru, roubenek a dalších dřevěných konstrukcí na CNC stroji. V posledních letech sklízí úspěchy s konstrukčním systémem dřevostaveb z masivních šroubovaných dřevěných panelů DEKPANEL. K poskytovaným službám patří impregnace dřeva, poradenství v oblasti statiky dřevěných konstrukcí a další obchodní činnost. Široký sortiment materiálů ze dřeva je distribuován přes pobočky Stavebnin DEK nebo přímo k zákazníkům. Výrobní závod sídlí v Helvíkovicích u Žamberka.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI DEKWOOD S.R.O. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

V roce 2018 společnost zakončila s rekordním obratem. Výrazně investovala do areálu v Helvíkovicích, do technologií a rekonstrukce části ploch. Postavena byla unikátní dřevěná výrobní hala.

Na únorovém veletrhu CESTY DŘEVA v PVA EXPO Praha Letňany získal DEKPANEL hlavní ocenění TOP EXPO 2018 v soutěži o nejpůsobivější a zároveň vysoce funkční expozici, která splňuje kritéria pro komunikaci se zákazníkem.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Provozní zisk společnosti meziročně vzrostl o 0,4 mil. Kč (o 3,9%) na 9,8 mil. Kč. Vykázaný čistý zisk se především díky vyšším nákladovým úrokům poklesl o 0,2 mil. Kč (o 2,4%) na 7,2 mil. Kč.

Tržby za výrobky a služby meziročně vzrostly o 2,6 mil. Kč (o 3,2%) na 81,9 mil. Kč. Tržby

DEKWOOD S.R.O.

DEKWOOD s.r.o. is specialized in production of custom trusses, timber structures and other wooden structures using CNC machines. In recent years, the company sees a great success with its wooden structural system made of solid screwed wooden panels, DEKPANEL. The services provided include wood impregnation, consulting in the area of wooden structure static analysis and other business activities. The broad range of wooden materials is distributed either through Stavebniny DEK branches or directly to the customers. The production facility is based in Helvíkovice near Žamberk.

REPORT ON ACTIVITIES OF DEKWOOD S.R.O. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

The company ended the year 2018 with a record turnaround. It made significant investment in the Helvíkovice facility in terms of process equipment and renovation of part of the premises. As part of this project, a unique wooden production hall was built.

At the February fair FOR WOOD in PVA EXPO Praha Letňany, DEKPANEL was awarded the first prize, TOP EXPO 2018, in the competition for the most impressive and highly functional presentation meeting the criteria for communication with the customers.

ECONOMIC RESULTS

The company's operational profit increased by CZK 0.4 million (3.9%) compared to previous year, amounting to CZK 9.8 million. The reported net profit dropped by CZK 0.2 million (2.4%) compared to previous year, amounting to CZK 7.2 million; this was mainly due to higher cost interests.

za zboží vzrostly také, a to o 7,2 mil. Kč (o 9,2%) na 85,7 mil. Kč. K většímu meziročnímu růstu nákladů došlo u osobních nákladů, a to o 2,6 mil. Kč (o 31,7%) na 10,7 mil. Kč.

A K T I V A

Aktiva společnosti se meziročně zvýšila o 43,1 mil. Kč (o 85,0%) na 93,7 mil. Kč. Tento vývoj je způsoben zejména růstem dlouhodobého hmotného majetku o 34,6 mil. Kč (o 105,4%) na 67,4 mil. Kč, konkrétně pořízením nového obráběcího stroje a budovy, ve které se nachází. O zbylý nárůst se postarala oběžná aktiva, především poskytnutá dotace na inovativní dřevěnou výrobní halu.

Z Á V A Z K Y

Závazky společnosti jsou tvořeny pouze závazky krátkodobými, které oproti minulému období vzrostly o 36,9 mil. Kč (o 194,0%) na 56,0 mil. Kč. Hlavním důvodem tohoto vývoje bylo zvýšení závazků za podniky ve skupině o 31,0 mil. Kč (o 247,2%) na 43,5 mil. Kč, ale také závazků za státem v podobně již zmíněné dotace.

The revenue for products and services increased by CZK 2.6 million (3.2%) compared to previous year, amounting to CZK 81.9 million. Revenue for goods also increased by CZK 7.2 million (9.2%) compared to previous year to CZK 85.7 million. A significant year-on-year increase was shown in personal costs, which increased from CZK 2.6 million (31.7%) to CZK 10.7 million.

A S S E T S

The company's assets increased by CZK 43.1 million (85.0%) compared to previous year, amounting to CZK 93.7 million. This development is namely caused by the increase of long-term assets by CZK 34.6 million (105.4%) to CZK 67.4 million; to be specific, this includes the acquisition of a new machining tool and the building in which it is located. The residual increase was due to short-term assets, which namely included the subsidy for the innovative wooden production hall.

L I A B I L I T I E S

The company's liabilities only consist of short-term liabilities, which decreased by CZK 36.9 million (194.0%) compared to previous year to CZK 56.0 million. The main reason for this development consisted in the increase of liabilities for companies within the Group by CZK 31.0 million (247.2%) to CZK 43.5 million but also of state liabilities in the form of the above-mentioned subsidy.

DEKPROJEKT S.R.O.

Společnost DEKPROJEKT s.r.o. nabízí vysoce specializované služby v oblastech stavebních izolací, stavební fyziky a energetiky, certifikací staveb a vývoje stavebního software. Od roku 2012 je znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR, je také mezinárodní akreditovanou zkušební laboratoří. Společnost rovněž provozuje službu inspekce nemovitostí NEMOPAS.

Součástí společnosti DEKPROJEKT s.r.o. je značka ATELIER DEK, která od roku 1997 zastřešuje technické specialisty v holdingu DEK. Pod hlavičkou ATELIER DEK probíhá vývoj a výzkum, projektování hydroizolačních a tepelněizolačních konstrukcí staveb a specializované činnosti v oblasti diagnostiky poruch staveb, hydroizolační techniky, stavební fyziky a energetiky.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI DEKPROJEKT S.R.O. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

Webový portál deksoft.cz, nabízející komplexní řešení pro výpočty, správu zakázek a sdílení technického poznání v oblasti stavební fyziky a energetiky pozemních staveb, který v rámci své činnosti provozuje DEKPROJEKT, byl i v roce 2018 inovován. Došlo především k vylepšení stávajících programů DEKSOFT, která uživatelům usnadní práci, a to zejména programu Tepelná technika 2D. Zároveň byla spuštěna plně funkční beta verze modulu Termohydraulika programu TZB (technická zařízení budov), nahrazující předcházející alfa verzi, fungující v testovacím režimu.

DEKPROJEKT S.R.O.

DEKPROJEKT s.r.o. offers highly specialized services in the areas of building insulation, structural physics and energy balance of buildings, building certifications and development of structural software. Since 2012, it has been an expert institute appointed by the Ministry of Justice of the Czech Republic; it is also an internationally accredited testing laboratory. Furthermore, the company operates the property inspection service NEMOPAS.

DEKPROJEKT s.r.o. incorporates the ATELIER DEK brand, which has associated technical experts within the DEK holding since 1997. The brand ATELIER DEK covers research and development, design of hydro-insulation and thermal insulation structures and specialized activities in the area of building diagnostics, hydro-insulation technology, structural physics and energy balance of buildings.

REPORT ON ACTIVITIES OF DEKPROJEKT S.R.O. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

The deksoft.cz web portal, which offers comprehensive solutions for calculations, job management and shared technical knowledge in the field of structural physics and energy balance of buildings, which is operated by DEKPROJEKT, saw certain innovations in 2018. These namely included an improvement of the existing DEKSOFT, which shall facilitate the users' work, especially through the Tepelná technika 2D (Thermal Technology 2D) application. At the same time, the fully functional beta version of the Thermohydraulics module of the Building Service Systems (TZB) program was launched, replacing the previous alpha version running in the test mode.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Provozní zisk společnosti meziročně vzrostl o 1,3 mil. Kč (o 60,3%) na 3,4 mil. Kč. Společnosti se také zvýšil čistý zisk, a to o 1,0 mil. Kč. (o 57,7%) na 2,7 mil. Kč. Tržby za služby se zvýšily o 7,9 mil. Kč (o 13,8%) na 65,3 mil. Kč, které jsou hlavním zdrojem obrátu společnosti. Významnou položku nákladů tvoří osobní náklady, které meziročně vzrostly o 5,2 mil. Kč (o 18,7%) na 32,8 mil. Kč.

AKTIVA

Aktiva společnosti se meziročně zvýšila o 3,5 mil. Kč (o 17,5%) na 23,3 mil. Kč. Nejvýznamnější položkou aktiv jsou pohledávky, nicméně za růstem stojí především nehmotný majetek (rozšíření funkcionality DEKSOFT) a zvýšené pohledávky z obchodních vztahů.

ZÁVAZKY

Závazky společnosti se meziročně zvýšily o 0,6 mil. Kč (o 10,1%) na 6,2 mil. Kč. Za tímto vývojem stojí především závazky z obchodních vztahů.

ECONOMIC RESULTS

The company's operational profit increased by CZK 1.3 million (60.3%) compared to previous year, amounting to CZK 3.4 million. The company also reported a higher net profit, which increased by CZK 1.0 million (57.7%) to CZK 2.7 million compared to previous year. The revenue for services increased by CZK 7.9 million (13.8%) compared to previous year, amounting to CZK 65.3 million; this is the main source of the company's turnover. An important cost item consists in personal costs, which increased by CZK 5.2 million (18.7%) compared to previous year to CZK 32.8 million.

ASSETS

The company's assets increased by CZK 3.5 million (17.5%) compared to previous year, amounting to CZK 23.3 million. The most important asset item consists of outstandings; however, the asset growth is mostly due to intangible assets (expansion of Deksoft functionality) and increased outstandings from business relationships.

LIABILITIES

The company's assets increased by CZK 0.6 million (10.1%) compared to previous year, amounting to CZK 6.2 million. This development is namely due to outstandings from business relationships.



G SERVIS CZ, S.R.O.

Dodavatel typových projektů G SERVIS nabízí komplexní služby od typových a individuálních projektů a kompletního poradenství spojeného s pozemkem a okolím domu přes interiérový design, vizualizace, vyřízení stavebního povolení až po zajištění hypoték.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI G SERVIS CZ, S.R.O. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

Společnost G SERVIS CZ, s.r.o. je leaderem na trhu projekce rodinných domů, který pokračuje v úspěšném trendu růstu, započatém v roce 2015. V roce 2018 byl oproti minulému roku navýšen obrát, což je v době, kdy ČNB zpřísnila podmínky pro poskytování hypoték, velký úspěch.

Společnost se také soustředila na rozvoj v oblasti projekce pasivních domů. Pro následující rok připravovala koncem roku 2018 dva úspěšné katalogy – Projekty rodinných domů a katalog Rodinné domy s dotací, které reagují na vývoj v oblasti dotací na výstavbu nízkoenergetických domů. Připraveno bylo 16 novinek rodinných domů, které splňují standardy moderního bydlení a odráží požadavky zákazníků na ideální domov.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Provozní zisk i čistý zisk společnosti zůstaly prakticky na téže úrovni jako v roce 2017, a to na 1,9 mil. Kč, resp. na 1,6 mil. Kč.

Hlavním zdrojem obrátu společnosti jsou služby, zejména prodej projektů a další projekční služby, které meziročně vzrostly o 2,3 mil. Kč (o 6,6%)

G SERVIS CZ, S.R.O.

G SERVIS, as a supplier of standard projects, offers comprehensive services ranging from standardized and individual projects and comprehensive consulting related to the ground plot and surroundings of the building through interior design, visualizations and obtaining the building permit up to mortgage administration.

REPORT ON ACTIVITIES OF G SERVIS CZ, S.R.O. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

G SERVIS CZ, s.r.o. is the market leader in the area of family house design, which continues in its successful growth trend started in 2015. In 2018, the turnover increased compared to the previous year, which can be considered as a great achievement in the times when the Czech National Bank tightens up the mortgage conditions.

The company also focused on its development in the area of passive house design. At the end of 2018, two successful catalogues were in the course of preparation - Family House Design and Family House Subsidies - which respond to the developments in the area of subsidies for the construction low-energy houses. Sixteen new family house designs were prepared, which meet the standards of modern living and reflect the customers' requirements for ideal homes.

ECONOMIC RESULTS

The company's operational as well as net profit were maintained at a very similar level as in 2017, i.e. CZK 1.9 million or CZK 1.6 million, respectively.

na 36,6 mil. Kč. Významnou položku nákladů tvoří osobní náklady, které meziročně vzrostly o 1,5 mil. Kč (o 14,5%) na 11,6 mil. Kč.

A K T I V A

Aktiva společnosti se meziročně zvýšila o 1,6 mil. Kč (o 10,3%) na 16,8 mil. Kč. Největší podíl na tomto vývoji má především růst pohledávek za podniky ve skupině, podpořené zvýšením pohledávek z obchodních vztahů.

Z Á V A Z K Y

Závazky společnosti, které jsou tvořeny pouze závazky krátkodobými, se zvýšily o 0,1 mil. Kč (o 2,0%) na 5,6 mil. Kč.

The main source of the company's turnover consists in services, especially sales of projects and design services, which grew by CZK 2.3 million (6.6%) to CZK 36.6 million. An important cost item consists in personal costs, which increased by CZK 1.5 million (14.5%) compared to previous year to CZK 11.6 million.

A S S E T S

The company's assets increased by CZK 1.6 million (10.3%) compared to previous year, amounting to CZK 16.8 million. The largest contribution to its development consists in the increase in outstandings within the Group, supported by an increase in the outstandings from business relationships.

L I A B I L I T I E S

The company's liabilities, which only consist of short-term liabilities, decreased by CZK 0.1 million (2.0%) compared to previous year to CZK 5.6 million.



ÚRS CZ A.S.

S polečnost ÚRS CZ a.s. je od roku 2018 novým členem skupiny DEK. Zabývá se především tvorbou a dodávkou komplexních oceňovacích nástrojů a podkladů pro tvorbu stavebních rozpočtů a kalkulací stavebních prací a sledování stavebních zakázek – programy řady KROS obsahující jedinečnou Cenovou soustavu ÚRS. Společnost se také věnuje pořádání odborných kurzů a školení v oblasti oceňování stavební produkce.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI ÚRS CZ A.S. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

Společnost působí v 6 městech napříč Českou republikou (Praha, Brno, Ostrava, Plzeň, Hradec Králové a České Budějovice). Obchodní činnost společnosti je zaměřena především na realizační firmy, projektanty, samostatné rozpočtáře, architekty, specializované řemeslné firmy a investory. V rámci modernizace svých produktů nahradila v roce 2018 tištěnou edici katalogů stavebních prací novým online prohlížečem pod značkou Cenová soustava ÚRS online. Dále významnou měrou pokročila ve vývoji nástroje pro podporu BIM metodiky řízení staveb.

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ

Společnost vykázala provozní výsledek ve výši 27,7 mil. Kč. Vykázaný čistý zisk dosáhl úrovně 26,1 mil. Kč.

Tržby z prodeje výrobků a služeb společnosti, především jde o prodej softwaru a licencí, dosáhly úrovně 94,7 mil. Kč. Významnou nákladovou položku provozního výsledku tvoří osobní náklady, které dosáhly hodnoty 38,9 mil. Kč.

ÚRS CZ A.S.

ÚRS CZ a.s. has been a member of the DEK Group since 2018. It namely focuses on the preparation and supply of comprehensive valuation tools and background documentation for the preparation of building budgets and construction work calculations and construction job monitoring - KROS series programs including the unique ÚRS Pricing System. The company is also dedicated to organizing expert courses and trainings in the area of construction production valuation.

REPORT ON ACTIVITIES OF ÚRS CZ A.S. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

The company operates in 6 cities across the Czech Republic (Prague, Brno, Ostrava, Plzeň, Hradec Králové and České Budějovice). The company's business activities is namely focused on the implementing companies, designers, quantity surveyors, architects, specialized craft firms and investors. As part of modernization of its products, the company replaced the printed edition of the construction work catalogues with a new online browser under the brand of ÚRS Pricing System. Furthermore, the company made a significant progress in developing a tool for support of the BIM building management methodology.

ECONOMIC RESULTS

The company reported operational results in the amount of CZK 27.7 million compared to previous year. The reported net profit amounted to CZK 26.1 million compared to previous year.

The revenue from sales of products and services (mostly sale of software and licences) amounted to

AKTIVA

Aktiva společnosti dosáhla hodnoty 72,3 mil. Kč. Významný podíl na jejich úrovni mají především pohledávky za mateřskou společností.

ZÁVAZKY

Závazky společnosti, které jsou tvořeny pouze závazky krátkodobými, dosáhly úrovně 11,9 mil. Kč. Největší vliv zde mají závazky vůči státním institucím a závazky z obchodních vztahů.

CZK 94.7 million. The most important cost item within the operational results consists in personal costs, which amounted to CZK 38.9 million.

ASSETS

The company's assets amounted to CZK 72.3 million. A significant contribution to this level pertains to the outstandings with the parent company.

LIABILITIES

The company's liabilities, which only consist of short-term liabilities, amounted to CZK 11.9 million. The largest impact pertains to the liabilities with state institutions and liabilities from business relationships.

WÄRME S.R.O.

Spoolečnost WÄRME s.r.o. se zabývá obchodní činností se zaměřením na kompletní sortiment pro topenáře, instalatéry a řemeslníky. Mezi sortiment společnosti tak patří kotle, radiátory, topná tělesa, podlahová topení, čerpadla, expanzní nádoby, rozvody vody a topení, sifony, vpustě a žlaby.

ZPRÁVA O ČINNOSTI SPOLEČNOSTI WÄRME S.R.O. A PŘEHLED AKTIVIT V ROCE 2018

Společnost působí v 8 městech napříč Českou republikou. K již fungujícím prodejnám v Blansku, Brně, Ostravě, Pardubicích, Teplicích a Uherském Hradišti přibýly v roce 2018 nové prodejny v Hradci Králové a Praze-Chrástanech, nicméně svým zákazníkům poskytuje společnost rozvozové

WÄRME S.R.O.

WÄRME s.r.o. is focused on business activities specialized in complete range for heating technicians, plumbers and craftsmen. The company's product range therefore includes boilers, radiators, heating units, floor heating systems, pumps, expansion tanks, water supply and heating systems, siphons, inlets and gutters.

REPORT ON ACTIVITIES OF WÄRME S.R.O. AND OVERVIEW OF ACTIVITIES IN 2018

The company operates in 8 cities across the Czech Republic. The already existing stores in Blansko, Brno, Ostrava, Pardubice, Teplice and Uherské Hradiště were complemented with the new stores in Hradec Králové and Prague-Chrástany; nevertheless, the company also offers delivery services throughout



služby po celém území republiky. Obchodní činnost společnosti je zaměřena zejména na realizační firmy (instalatéry a topenáře) a specialisty na technologické rozvody v menších a středních objektech.

Na přelomu roku 2018 a 2019 bylo zahájeno ukončení činnosti společnosti a podpory značky WÄRME. Většina prodejen tak přechází pod hlavičku Stavebnin DEK, kde budou nadále fungovat jako specializované prodejny.

V Ý S L E D K Y H O S P O D A Ř E N Í

Společnost vykázala provozní výsledek v podobě ztráty ve výši 30,2 mil. Kč, nejinak tomu bylo i v případě vykázaného čistého zisku, resp. ztráty, a to ve výši 29,2 mil. Kč.

Tržby z prodeje výrobků a služeb společnosti dosáhly úrovně 1,8 mil. Kč a tržby z prodeje zboží 219,1 mil. Kč. Významnou nákladovou položku provozního výsledku tvoří osobní náklady, které dosáhly hodnoty 39,0 mil. Kč.

A K T I V A

Aktiva společnosti dosáhla hodnoty 113,9 mil. Kč. Významný podíl na jejich úrovni mají především zásoby zboží na skladech ve výši 70,0 mil. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 17,2 mil. Kč.

Z Á V A Z K Y

Závazky společnosti, které jsou tvořeny pouze závazky krátkodobými, dosáhly úrovně 17,8 mil. Kč. Největší vliv zde mají závazky z obchodních vztahů.

the country for its customers. The company's business activities are mainly focused on installers (plumbers and heating specialists) and experts for process distribution systems in small and medium-sized buildings.

At the end of 2018 and the beginning of 2019, the termination of the company's activities and the support of the WÄRME brand was initiated. Most stores are going to be taken over under the Stavebniny DEK brand, where they will continue to operate as specialized stores.

E C O N O M I C R E S U L T S

The company reported an operational loss amounting to CZK 30.2 million; virtually the same applies to the reported net profit/loss, which amounted to CZK 29.2 million.

Revenue from sales of products and services amounted to CZK 1.8 million and revenues from sales of goods amounted to CZK 219.1 million. The most important cost item within the operational results consists in personal costs, which amounted to CZK 39.0 million.

A S S E T S

The company's assets amounted to CZK 113.9 million. A significant contribution to this level pertains to goods inventories in stock amounting to CZK 70.0 million and outstandings from business relationships amounting to CZK 17.2 million.

L I A B I L I T I E S

The company's liabilities, which only consist of short-term liabilities, amounted to CZK 17.8 million. The largest impact pertains to the outstandings from business relationships.

2 0 1 7

DEK se stal jedničkou na trhu
půjčování stavebního nářadí
a techniky.

DEK has become the market leader in rental
of construction tools and equipment.







F i n a n č n í č á s t

Financial section





O b s a h

Content

Zpráva nezávislého auditora za období od 01.01.2018 do 31. 12. 2018	Independent auditor's report for the period from 1 st January 2018 until 31 st December 2018	85
Konsolidovaná účetní závěrka skupiny DEK zpracovaná v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví za rok 2018	Consolidated financial statements of the DEK group prepared in accordance with international financial reporting standards for the year ended 31 st December 2018	92
Příloha v konsolidované účetní závěrce za rok 2018	Notes to the consolidated financial statements for the year ended 31 st December 2018	102
Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky DEK a. s. za rok 2018	Independent auditor's report on verification of final accounts of DEK a.s. for the year ended 31 st December 2018	150
Účetní závěrka DEK a.s. za rok 2018	Financial statements of DEK a.s. for the year ended 31 st December 2018	158
Příloha účetní závěrky DEK a.s.	Notes to the financial statements of DEK a.s.	170
Organizační struktura společnosti DEK a.s. k 31. 12. 2018	Organizational structure of the company DEK a.s. as at 31 st December 2018	200
Zpráva o vztazích DEK a.s. za rok 2018	Report on relations between related parties for the year ended 31 st December 2018	204
Osoby odpovědné za výroční zprávu a události po datu účetní závěrky	Persons responsible for the annual report and post-balance sheet events	216



Z p r á v a n e z á v i s l é h o
a u d i t o r a z a o b d o b í
o d 1 . 1 . 2 0 1 8
d o 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Independent auditor's report for
the period from 1st January 2018
until 31st December 2018

Akcionářům skupiny DEK a.s.

Sídlo: Praha – Praha 10, Tiskařská
257/10, PSČ 108 00
IČO: 276 36 801

To the Shareholders of DEK a.s.

Residency: Praha – Praha 10, Tiskařská
257/10, Postal code 108 00
Reg. No: 276 36 801

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti DEK a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2018, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě Obecné informace přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

ZÁKLAD PRO VÝROK

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České

AUDIT OPINION

We have audited the accompanying consolidated financial statements of DEK a.s. and its subsidiaries („the Group“) prepared in accordance with international financial reporting standards as adopted by the European Union, which comprise the consolidated statement of financial position, as at 31. 12. 2018, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated statement of cash flows for the year then ended 31. 12. 2018 and notes to this consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies and other explanatory information. For details of the Group, see General information in Notes to the consolidated financial statements.

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the financial situation of the Group as at 31. 12. 2018 and financial performance and statement of cash flows for the year ended 31. 12. 2018 in accordance with international financial reporting standards as adopted by the European Union.

BASIS FOR OPINION

We conducted our audit in accordance with the Act on Auditors and Auditing Standards of the Chamber

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení Skupiny.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní

of Auditors of the Czech Republic, consisting of International Standards on Auditing (ISAs) as amended by relevant application guidelines. Our responsibilities under those regulations are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Act on Auditors and the Code of Ethics adopted by the Chamber of Auditors of the Czech Republic, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other Information in the Consolidated Annual Report

In compliance with Section § 2 (b) of the Act on Auditors, the other information comprises the information included in the consolidated Annual Report other than the consolidated financial statements and auditor's report thereon. The Group management is responsible for the other information.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information. In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge of the company obtained from the audit or otherwise appears to be materially misstated.

In addition, we assess whether the other information has been prepared, in all material respects, in accordance with applicable law or regulation, in particular, whether the other information complies with law or regulation in terms of formal requirements and procedure for preparing the other information

informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost vedení a osob pověřených správou a řízením společnosti DEK a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární ředitel společnosti DEK a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

in the context of materiality, i.e. whether any non-compliance with these requirements could influence judgements made on the basis of the other information.

Based on the procedures performed, to the extent we are able to assess it, we report that:

- The other information describing the facts that are also presented in the individual and consolidated financial statements is, in all material respects, consistent with the individual and consolidated financial statements; and
- The other information is prepared in compliance with applicable law or regulation.

In addition, our responsibility is to report, based on our knowledge and understanding of the Group obtained from the audit, on whether the other information contains any material misstatement of fact. Based on the procedures we have performed on the other information obtained, we have not identified any material misstatement of fact.

Responsibility management and those charged with governance for the DEK a.s. consolidated financial statements

Statutory Director of DEK a.s. is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with international financial reporting standards as adopted by the European Union and for such internal control as determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Statutory Director of DEK a.s. is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární ředitel společnosti DEK a.s. povinen posoudit, zda je Skupina schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídají osoby pověřené její správou a řízením.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní

concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis when preparing consolidated financial statements unless the Statutory Director either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

For overseeing the financial reporting process in the Group the responsibility is of those charged with governance.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the above regulations in all cases reveal any existing material incorrectness in the consolidated financial statements. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with the above regulations, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel společnosti DEK a.s. uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést

The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Statutory Director of DEK a.s..
- Conclude on the appropriateness of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and extent of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Gain sufficient and relevant information about financial data of accounting units included in the Group and about its business activities in order to be able to make the statement about consolidated

- k tomu, že Skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
 - Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele a správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Číslo auditorského oprávnění 300



Ing. Tomáš Bartoš
Číslo auditorského oprávnění 1122
Auditor licence number 1122

V Čelákovících, dne 26. 04. 2019
In Čelákovice, 26th April 2019

financial statements. We are responsible for managing of the audit of the Group, its control and procedures. The auditor's report on consolidated financial statements is our exclusive responsibility.

We communicate with Statutory Director and Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Business name and authorization number Auditor

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Auditor licence number 300



K o n s o l i d o v a n á ú č e t n í
z á v ě r k a s k u p i n y D E K
z p r a c o v a n á v s o u l a d u
s m e z i n á r o d n í m i
s t a n d a r d y ú č e t n í h o
v ý k a z n i c t v í
z a r o k 2 0 1 8

Consolidated financial
statements of the DEK group
prepared in accordance
with International Financial
Reporting Standards for the year
ended 31st December 2018

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ÚPLNÉHO
VÝSLEDKU

CONSOLIDATED STATEMENT OF
COMPREHENSIVE INCOME

Rok končící 31. prosince	Year ended 31st December	Bod přílohy Note	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Výnosy z hlavních činností	Revenues from main activities	5	19 560 523	16 314 222
Náklady na prodané zboží	Cost of goods sold		-14 983 361	-12 787 272
Náklady na materiál a služby	Cost of material and services	6	-1 304 304	-880 013
Odpisy	Depreciation and amortization		-381 834	-311 371
Osobní náklady	Personnel expense	7	-1 713 849	-1 278 932
Ostatní provozní náklady a výnosy, netto	Other operating expenses and revenues, net	8, 9	-401 755	-340 117
Provozní výsledek hospodaření	Operating income		775 420	716 517
Zisky/ztráty z financování	Gains/losses from financing	10	-109 986	-44 113
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	Gains/losses from other financial operations	11	-2 024	15 239
Zisk před zdaněním	Income before income taxes		663 410	687 644
Daň z příjmů	Income taxes	12	-128 168	-118 118
Zisk po zdanění	Net income		535 242	569 526
– připadající na akcionáře mateřské společnosti	– attributable to owners of the parent		357 109	398 614
– připadající na nekontrolní podíly	– attributable to non-controlling interests		178 133	170 912
Ostatní úplný výsledek	Other comprehensive income		69	805
Úplný výsledek za období	Total comprehensive income for the period		535 311	570 331
– připadající na akcionáře mateřské společnosti	– attributable to owners of the parent		357 147	399 065
– připadající na nekontrolní podíly	– attributable to non-controlling interests		178 163	171 265

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ
O FINANČNÍ SITUACI

CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION

Aktiva	Assets	Bod přílohy Note	K 31. prosinci 2018 tis. Kč As at 31st December 2018 CZK'000	K 31. prosinci 2017 tis. Kč As at 31st December 2017 CZK'000
Pozemky, budovy a zařízení	Property, plant and equipment	13	4 799 689	3 609 760
Nehmotný majetek	Intangible fixed assets	14	10 847	4 228
Goodwill	Goodwill	34	83 421	30 910
Odložené daňové pohledávky	Deferred tax assets		103 924	97 043
Ostatní dlouhodobá aktiva	Other non-current assets	15	7 789	17 837
Dlouhodobá aktiva celkem	Total non-current assets		5 005 670	3 759 779
Zásoby	Inventories	16	2 114 029	1 700 865
Pohledávky z obchodních vztahů	Trade receivables	17	2 719 505	2 526 052
Ostatní krátkodobé pohledávky	Other current receivables	18	142 235	146 835
Ostatní krátkodobá aktiva	Other current assets	19	57 796	62 169
Hotovost a peněžní ekvivalenty	Cash and cash equivalents	20	125 160	122 496
Krátkodobá aktiva celkem	Total current assets		5 158 725	4 558 417
AKTIVA CELKEM	TOTAL ASSETS		10 164 395	8 318 196



Vlastní kapitál a závazky	Shareholders' equity and liabilities	Bod přílohy Note	K 31. prosinci 2018	K 31. prosinci 2017
			tis. Kč As at 31 st December 2018 CZK'000	tis. Kč As at 31 st December 2017 CZK'000
Základní kapitál	Share capital	21	5 502 000	5 502 000
Vlastní akcie	Treasury shares		-94 000	0
Kapitálové fondy	Capital reserves	22	-5 564 876	-5 586 954
Nerozdělený zisk	Retained earnings	23	2 037 759	1 716 411
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	Equity attributable to the owners of the parent		1 880 883	1 631 457
Nekontrolní podíly	Non-controlling interests	24	863 432	687 791
Vlastní kapitál celkem	Total shareholders' equity		2 744 315	2 319 248
Dlouhodobé bankovní úvěry	Non-current bank loans	25	1 159 445	797 128
Emitované dluhopisy	Bonds issued	26	1 115 024	30 592
Ostatní dlouhodobé závazky	Other non-current liabilities	27	3 275	2 739
Odložené daňové závazky	Deferred tax liabilities		38 815	31 105
Dlouhodobé závazky celkem	Total non-current liabilities		2 316 558	861 564
Závazky z obchodních vztahů	Trade liabilities	28	680 891	834 540
Krátkodobé bankovní úvěry	Current bank loans	29	3 661 372	3 741 931
Ostatní krátkodobé závazky	Other current liabilities	30	761 259	560 912
Krátkodobé závazky celkem	Total current liabilities		5 103 522	5 137 383
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES		10 164 395	8 318 196

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN
VLASTNÍHO KAPITÁLU

CONSOLIDATED STATEMENT OF
CHANGES IN EQUITY

Zůstatek k 1. 1. 2017	Balance as at 1st January 2017
Zisk po zdanění za rok 2017	Net income for the year 2017
Ostatní úplný výsledek	Other comprehensive income
Úplný výsledek za období celkem	Total comprehensive income for the period
Kurzové rozdíly z přecenění dceřiných společností	Exchange rate differences on subsidiaries revaluation
Vlastní akcie	Treasury shares
Nekontrolní podíly	Non-controlling interests
Zůstatek k 31. 12. 2017	Balance as at 31st December 2017
Zisk po zdanění za rok 2018	Net income for the year 2018
Ostatní úplný výsledek	Other comprehensive income
Úplný výsledek za období celkem	Total comprehensive income for the period
Kurzové rozdíly z přecenění dceřiných společností	Exchange rate differences on subsidiaries revaluation
Dopad postupné akvizice ÚRS	Impact of gradual acquisition of ÚRS
Vlastní akcie	Treasury shares
Zůstatek k 31. 12. 2018	Balance as at 31st December 2018

Základní kapitál tis. Kč Share capital CZK'000	Vlastní akcie Ks Treasury shares pcs	Ostatní kapitálové fondy tis. Kč Other capital reserves CZK'000	Nerozdělené zisky tis. Kč Retained earnings CZK'000	Podíl vlastníků mateřské společnosti tis. Kč Attributable to equity holders of the parent CZK'000	Nekontrolní podíly tis. Kč Non-controlling interests CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
5 502 000	-169 000	-5 576 695	1 536 766	1 293 071	289 914	1 582 985
			398 614	398 614	170 912	569 526
		451	0	451	354	805
		451	398 614	399 065	171 265	570 330
		-3 069	0	-3 069		-3 069
	169 000		0	169 000		169 000
		-7 641	-218 971	-226 611	226 611	0
5 502 000	0	-5 586 954	1 716 411	1 631 457	687 791	2 319 248
			357 110	357 110	178 132	535 242
		38	0	38	30	69
		38	357 110	357 148	178 162	535 311
		419	0	419		419
		21 620	-35 760	-14 140	-2 521	-16 661
	-94 000		0	-94 000		-94 000
5 502 000	-94 000	-5 564 877	2 037 759	1 880 883	863 432	2 744 315

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ
O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

CONSOLIDATED CASH FLOW
STATEMENT

Rok končící 31. prosince	Year ended 31st December	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Provozní činnost:	Operating activities:		
Zisk před zdaněním	Income before income taxes	663 410	687 644
Úpravy o nepeněžní operace:	Adjustments for non-cash operations:		
Odpisy dlouhodobých aktiv	Depreciation and amortization	381 834	311 371
Změna stavu opravných položek a rezerv	Change in provisions	22 110	72 421
Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv	Income/loss from disposal of fixed assets	-4 043	-6 227
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	Net interest expense/income	109 981	44 113
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	Change in non-cash items of working capital:		
Změna stavu pohledávek	Increase/decrease in receivables and prepayments	-72 171	-852 903
Změna stavu závazků	Increase/decrease in short-term payables and accruals	54 606	212 043
Změna stavu zásob	Increase/decrease in inventories	-425 817	-660 070
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností	Cash generated by operating activities	729 910	-191 608
Úroky vyplacené	Interest paid	-110 451	-44 671
Úroky přijaté	Interest received	470	558
Zaplacená daň z příjmů	Income taxes paid	-133 356	-144 250
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	Net cash flow from operating activities	486 573	-379 971



Rok končící 31. prosince	Year ended 31st December	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Investiční činnost:	Investing activities:		
Výdaje spojené s nabytím dlouhodobých aktiv	Acquisition of fixed assets	-1 847 835	-1 431 228
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv	Proceeds from sale of fixed assets	36 736	12 750
Půjčky a úvěry spřízněným osobám	Loans to related parties	0	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	Net cash flow from investing activities	-1 811 099	-1 418 478
Finanční činnost:	Financing activities:		
Dopady změn dlouhodobých a krátkodobých závazků	Change in balance of long- and short-term liabilities	1 366 190	1 838 992
Platby za zpětně odkoupené akcie	Payments for redeemed shares	-39 000	0
Vyplacené dividendy	Dividends paid	0	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	Net cash flow from financing activities	1 327 190	1 838 992
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	Net increase/decrease in cash and cash equivalents	2 664	40 543
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	Cash and cash equivalents at the beginning of the year	122 496	81 953
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	Cash and cash equivalents at the end of the year	125 160	122 496



Příloha
v konsolidované účetní
závěrce za rok 2018

Notes to the consolidated
financial statements for the year
ended 31st December 2018

1. OBECNÉ INFORMACE

Společnost DEK a.s. (dále jen „Společnost“) vznikla dne 18. prosince 2006 jako právnická osoba ve formě akciové společnosti. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400.

Sídlo Společnosti:

DEK a.s.
Tiskařská 257/10
108 00 Praha 10
Česká republika
IČ: 276 36 801
www.dek.cz

Organizační struktura společnosti se člení do následujících oblastí:

- technické oddělení,
- provozní oddělení,
- marketingové oddělení,
- finanční oddělení,
- správní oddělení,
- IT oddělení

Společnost je mateřskou společností skupiny DEK (dále též „Skupina“), která má jako hlavní předmět činnosti nákup a prodej stavebních materiálů, projektovou a poradenskou činnost ve stavebnictví, výrobu izolačních materiálů, stavebních hmot a výrobků pro stavebnictví.

Nejvyšší ovládající osobou Společnosti jsou Vít Kutnar a Petra Kutnarová.

Skupina DEK vznikla v roce 2007 transformací původní společnosti DEKTRADE a.s. na holdingovou strukturu.

1. GENERAL INFORMATION

DEK a.s. (hereinafter as the „Company“) was founded on 18th December 2006 as a legal entity in the form of a joint-stock company. The Company is registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court based in Prague under the file No. B 11400.

The Company's registered office:

DEK a.s.
Tiskařská 257/10
108 00 Praha 10
Czech Republic
Co. Id. No.: 276 36 801
www.dek.cz

The Company's organisational structure is divided into departments as follows:

- Technical dept.,
- Operation dept.,
- Marketing dept.,
- Finance dept.,
- Administration dept.,
- IT dept.

The Company is the parent company of the DEK Group (hereinafter as the „Group“), whose main scope of activity includes purchase and sale of building materials, designing and consulting in the building construction industry, production of insulation and building materials for the building construction industry.

Mr. Vít Kutnar and Mrs. Petra Kutnarová are the ultimate beneficial owners of the Company.

The Group was founded in 2007 through a transformation of the original DEKTRADE a.s. company into a holding structure.



Ze společnosti DEKTRADE a.s., která zůstala v té době ve Skupině dominantní, se oddělily společnosti výrobní a společnosti zaměřené na poskytování služeb. Do skupiny DEK byly postupně začleněny další společnosti, z nichž nejvýznamnější byla obchodní společnost na Slovensku, společnost zabývající se správou nemovitostí a akvizice projekční společnosti. Od roku 2016 přešly obchodní aktivity v prodeji stavebních materiálů na společnost Stavebniny DEK a.s., která se tak stala nejsilnější společností ve Skupině.

Skupina měla k 31. 12. 2018 síť 101 prodejen v ČR, 16 prodejen v SR, závod na zpracování kovu v Dřísech u Staré Boleslavi a pilu na zpracování dřeva v Helvíkovicích u Žamberka

2. ZÁKLADNA PRO PŘÍPRAVU A ÚČETNÍ PRAVIDLA

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodním standardem účetního výkaznictví pro malé a střední podniky, který byl vydán Radou pro Mezinárodní standardy účetního výkaznictví a schválen Evropskou unií s účinností od 1. ledna 2017 (dále jen „Standard“). Tyto výkazy jsou konzistentní se srovnatelným obdobím. Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických cen s výjimkou finančních derivátů, které jsou vykázány v reálné hodnotě.

Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v tis. Kč.

First, production and servicing companies were separated from DEKTRADE a.s. which remained dominating part of the Group at that time. Further companies were gradually incorporated into the Group then, such as a company trading in Slovakia, a company centralizing and facilitating properties and a designing company. Since 2016, trading with building materials has been passed over to Stavebniny DEK a.s., which so has become the major company within the Group.

The Group consisted at the end of the year 2018 of a network of 101 trade branches / points of sales in the Czech Republic, 16 trade branches / points of sales in Slovakia, a metal processing plant in Dřísy near Stará Boleslav and a wood processing sawmill in Helvíkvice near Žamberk.

2. BASIS OF PREPARATION AND ACCOUNTING POLICIES

The consolidated financial statements were drawn up in accordance with the International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities which was issued by the International Accounting Standards Board, approved by the European Union and effective from 1st January 2017 (hereinafter as the „Standard“). These statements is consistent with a comparable period. The consolidated financial statements are on the historical cost basis excluding financial derivatives which are stated in their fair value.

The consolidated financial statements are in thousands of CZK.

2.1. VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Společnosti a subjektů, které kontroluje/ovládá.

Předpokládá se, že kontrola existuje, když mateřská společnost vlastní, přímo či nepřímo prostřednictvím svých dceřiných společností, více než polovinu hlasovacích práv nějakého subjektu/podniku. Tento předpoklad může být porušen za mimořádných okolností, jestliže lze jasně demonstrovat, že takové vlastnictví kontrolu nezakládá. Kontrola existuje také, když mateřská společnost vlastní polovinu nebo méně hlasovacích práv v nějakém subjektu, ale má moc:

- a) nad více než polovinou hlasovacích práv v subjektu na základě smlouvy s ostatními investory/vlastníky;
- b) určovat/ovládat finanční a provozní politiky subjektu na základě smlouvy;
- c) jmenovat nebo odvolávat většinu členů představenstva nebo ekvivalentního řídicího orgánu subjektu; nebo
- d) obsadit většinu členů představenstva nebo ekvivalentního řídicího orgánu subjektu.

Kontroly také může být dosaženo, jestliže mateřská společnost má opce nebo konvertibilní instrumenty, které jsou aktuálně realizovatelné, nebo má zástupce se schopností řídit činnosti subjektu ve prospěch ovládající společnosti.

Mateřská společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad subjektem či nikoliv, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným

2.1. BASIS FOR CONSOLIDATION

The consolidated financial statements include financial statements of the Company and all entities (subsidiaries) which are under the Company's control.

Control is presumed to exist when the parent owns, directly or indirectly through subsidiaries, more than half of the voting power of an entity. That presumption may be overcome in exceptional circumstances if it can be clearly demonstrated that such ownership does not constitute control. Control also exists when the Company owns half or less of the voting power of an entity but it has:

- a) power over more than half of the voting rights by virtue of an agreement with other investors;
- b) power to govern the financial and operating policies of the entity under a statute or an agreement;
- c) power to appoint or remove the majority of the members of the board of directors or equivalent governing body and control of the entity is by that board or body; or
- d) power to cast the majority of votes at meetings of the board of directors or equivalent governing body and control of the entity is by that board or body.

Control can also be achieved by having options or convertible instruments that are currently exercisable or by having an agent with the ability to direct the activities for the benefit of the controlling entity.

The Company shall reassess whether it has or has not a control power over an entity if circumstances indicate that some of the control items mentioned above have changed.

The income and expenses of a subsidiary shall be included in the consolidated financial statements from the acquisition date until the date on which the Company ceases to control the subsidiary. When the Company ceases to control a subsidiary, a difference

podnikem a končí okamžikem, kdy kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výnosy a náklady dceřiného podniku nabytého či prodaného během roku zahrnuty v konsolidovaném výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku od data, kdy Společnost kontrolu získá, do data, kdy ji ztratí.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny vlastníkům Společnosti a nekontrolnímu podílu. Celkový úplný výsledek dceřiných podniků je přiřazen vlastníkům Společnosti a nekontrolnímu podílu, přestože by to vedlo k tomu, že nekontrolní podíl bude mít záporný zůstatek.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podniků s cílem zharmonizovat jejich účetní politiky s účetními politikami Skupiny.

Všechny vnitroskupinové položky, tj. aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny, byly při konsolidaci vyloučeny.

2.2. PODNIKOVÉ KOMBINACE

Všechny podnikové kombinace se účtují metodou pořízení, která zahrnuje následující kroky:

- a) Identifikace kupujícího;
- b) Měření nákladů / ceny podnikové kombinace; a
- c) Alokace, nákladů podnikové kombinace na pořízená aktiva, závazky a rezervy na podmíněné závazky k datu akvizice.

Kupující měří náklady podnikové kombinace jako úhrn:

- a) Reálných hodnot k datu akvizice vydaných aktiv, vzniklých nebo převzatých závazků a equity instrumentů vydaných kupujícím výměnou za získání kontroly nad kupovaným subjektem; a

between the proceeds from the subsidiary disposal and its carrying amount is recognised in profit or loss in the consolidated statement of comprehensive income as a gain or loss on the disposal of the subsidiary as at the date of losing control.

Profit or loss and each component of other comprehensive income shall be attributed to the owners of the parent and to the non-controlling interest. Total comprehensive income shall be attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interest even if this results in negative balance of the non-controlling interest.

If needed, adjustments to the financial statements of subsidiaries shall be made in order to harmonize their accounting policies with the Group's accounting policies.

All intragroup items, i.e. assets, liabilities, equity, revenues, expenses and cash flows resulting from intragroup transactions, shall be eliminated in full during the consolidation.

2.2. BUSINESS COMBINATIONS

All business combinations shall be accounted for by applying the purchase method, which involves the following steps:

- a) Identifying an acquirer;
- b) Measuring the cost of the business combination; and
- c) Allocating, at the acquisition date, the cost of the business combination to the assets acquired and liabilities and provisions for contingent liabilities assumed.

The acquirer shall measure the cost of a business combination as the aggregate of:

b) Veškerých nákladů přímo spojených s podnikovou kombinací.

Když smlouva o podnikové kombinaci obsahuje úpravu ceny kombinace, která je podmíněná budoucími událostmi, kupující zahrne odhadovanou částku této úpravy do ceny kombinace k datu akvizice, jestliže tato úprava je pravděpodobná a lze ji spolehlivě měřit.

Když k datu akvizice není definována žádná potenciální úprava ceny, ale následně se taková úprava stane pravděpodobnou a lze ji spolehlivě měřit, dodatečné plnění bude účtováno jako úprava ceny kombinace.

Kupující alokuje k datu akvizice náklady podnikové kombinace oceněním identifikovatelných aktiv, závazků a rezerv na podmíněné závazky, které splňují kritéria uvedená níže, v jejich reálné hodnotě s těmito výjimkami:

- a) Aktivum či závazek z odložené daně ze zisku, které budou uznány a měřeny podle kap. 29 Standardu (Daň z příjmů); a
- b) Závazek či aktivum vztahující se k zaměstnaneckým benefičním programům kupovaného subjektu, které budou uznány a měřeny podle kap. 28 Standardu (Zaměstnanecké benefity).

Jakýkoliv rozdíl mezi náklady pořízení kombinace a podílem kupujícího na takto určené čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv, závazků a rezerv na podmíněné závazky bude účtován jako goodwill nebo tzv. negativní goodwill.

Jakýkoliv nekontrolní podíl v kupovaném subjektu se měří proporcionálním podílem na určené čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv kupovaného subjektu.

a) The fair values, at the date of acquisition, of assets given, liabilities incurred or assumed and equity instruments issued by the acquirer, in exchange for control of the acquiree; plus

b) Any costs directly attributable to the business combination.

When a business combination agreement provides for an adjustment to the cost of the combination contingent on future events, the acquirer shall include the estimated amount of that adjustment in the cost of the combination at the acquisition date if the adjustment is probable and can be measured reliably.

However, if the potential adjustment is not recognised at the acquisition date but subsequently becomes probable and can be measured reliably, the additional consideration shall be treated as an adjustment to the cost of the combination.

The acquirer shall, at the acquisition date, allocate the cost of a business combination by recognising the acquiree's identifiable assets and liabilities and a provision for those contingent liabilities that satisfy the recognition criteria mentioned below at their fair values at that date except as follows:

- a) A deferred tax asset or deferred tax liability arising from the assets acquired and liabilities assumed in a business combination shall be recognised and measured in accordance with Section 29 of the Standard (Income Tax); and
- b) A liability (or asset, if any) related to the acquiree's employee benefit arrangements shall be recognised and measured in accordance with Section 28 of the Standard (Employee Benefits).

Any difference between the cost of the business combination and the acquirer's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and

Kupující odděleně vykáže identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky k datu akvizice, pouze když splňují tato kritéria:

- a) v případě aktiva jiného než nehmotného je pravděpodobné, že jakékoliv budoucí ekonomické benefity poplynou kupujícímu, a jeho reálnou hodnotu lze spolehlivě měřit;
- b) v případě závazku jiného než podmíněného je pravděpodobné, že budou třeba výdaje zdrojů k vypořádání závazku, a jeho reálnou hodnotu lze spolehlivě měřit;
- c) v případě nehmotného aktiva, jeho reálnou hodnotu lze měřit spolehlivě bez nepřiměřených nákladů či úsilí; a
- d) v případě podmíněného závazku, jeho reálnou hodnotu lze spolehlivě měřit.

Výkaz úplného výsledku kupujícího bude obsahovat zisky a ztráty koupeného subjektu po datu akvizice zahrnutím výnosů a nákladů založených na nákladech podnikové kombinace. Např. odpisy aktiv koupeného subjektu budou po datu akvizice vypočteny z reálné hodnoty těchto aktiv k datu akvizice.

Aplikace metody pořízení začíná od data akvizice, což je datum, od kdy kupující získá kontrolu nad kupovaným subjektem.

Kupující vykáže závazky z ukončení nebo omezení činnosti kupovaného subjektu jako součást nákladů kombinace, jen když má kupovaný subjekt existující závazek z restrukturalizace vykázaný k datu akvizice v souladu s kap. 21 Standardu (Rezervy a podmíněné závazky).

Kupující, když alokuje náklady kombinace, nevykáže závazky z budoucích ztrát, které očekává, že vzniknou v důsledku podnikové kombinace.

provisions for contingent liabilities so recognised shall be accounted for as goodwill or negative goodwill.

Any non-controlling interest in the acquiree shall be measured at the non-controlling interest's proportionate share of the recognised amounts of the acquiree's identifiable net assets.

The acquirer shall recognise separately the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities at the acquisition date only if they satisfy the following criteria at that date:

- a) in the case of an asset other than an intangible asset, it is probable that any associated future economic benefits will flow to the acquirer and its fair value can be measured reliably;
- b) in the case of a liability other than a contingent liability, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and its fair value can be measured reliably;
- c) in the case of an intangible asset, its fair value can be measured reliably without undue cost or effort; and
- d) in the case of a contingent liability, its fair value can be measured reliably.

The acquirer's statement of comprehensive income shall incorporate the acquiree's profits and losses after the acquisition date by including the acquiree's income and expenses based on the cost of the business combination to the acquirer. For example, depreciation expense shall be based on the fair values of those depreciable assets at the acquisition date.

Application of the purchase method shall start from the acquisition date, which is the date on which the acquirer obtains control of the acquiree.

The acquirer shall recognise liabilities for terminating or reducing the activities of the acquiree as part of

GOODWILL

K datu akvizice kupující:

- a) vykáže goodwill získaný podnikovou kombinací jako aktivum; a
- b) měří tento goodwill v pořizovací ceně, což je přebytek nákladů kombinace nad podílem kupujícího na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv, závazků a podmíněných závazků vykázaných podle pravidel výše.

Následně kupující goodwill měří v pořizovací ceně minus akumulované odpisy, minus akumulované ztráty ze znehodnocení:

- a) Pro odepisování goodwillu se postupuje podle kap. 18 Standardu (amortizace goodwillu). Jestliže doba životnosti goodwillu nemůže být stanovena spolehlivě, bude určena na základě nejlepšího odhadu managementu, ale nepřekročí 10 roků. Obvyklá doba odepisování je 5 let.
- b) Pro měření a vykazování znehodnocení goodwillu se postupuje podle kap. 27 Standardu (Znehodnocení aktiv).

Negativní goodwill: přebytek podílu kupujícího na čisté reálné hodnotě identifikovatelných aktiv, závazků a podmíněných závazků vykázaných podle pravidel výše nad náklady kombinace.

- a) Kupující zopakuje identifikaci a ocenění aktiv, závazků a rezerv na podmíněné závazky a ocenění nákladů kombinace; a
- b) Jakýkoli přebytek zbývající po tomto přecenění ihned vykáže ve výkazu zisků a ztrát.

allocating the cost of the combination only when the acquiree has, at the acquisition date, an existing liability for restructuring recognised in accordance with Section 21 of the Standard (Provisions and Contingencies).

The acquirer, when allocating the cost of the combination, shall not recognise liabilities for future losses or other costs expected to be incurred as a result of the business combination.

GOODWILL

The acquirer shall, at the acquisition date:

- a) recognise goodwill acquired in a business combination as an asset; and
- b) initially measure that goodwill at its cost, being the excess of the cost of the business combination over the acquirer's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities recognised in accordance with the rules mentioned above.

After initial recognition, the acquirer shall measure goodwill acquired in a business combination at cost less accumulated amortisation and accumulated impairment losses:

- a) An entity shall follow the principles in the Section 18 of the Standard (Goodwill Amortisation). If the useful life of goodwill cannot be established reliably, the life shall be determined based on management's best estimate but shall not exceed ten years. The usual amortisation period is 5 years.
- b) An entity shall follow Section 27 of the Standard (Impairment of Assets) for recognising and measuring the impairment of goodwill.

Negative goodwill: a surplus of the acquirer's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities



2.3. KONSOLIDAČNÍ CELEK

Konsolidační celek tvořily k 31. prosinci 2018 tyto společnosti:

- DEK a.s.
- Stavebniny DEK a.s.
- Stavebniny DEK s.r.o.
- DEKWOOD s.r.o.
- ENERGO HELVÍKOVICE a.s.
- DEKMETAL s.r.o.
- DEKMETAL GmbH
- DEK stavební s.r.o.
- DEKPROJEKT s.r.o.
- DEKPROJEKT SR s.r.o.
- ATELIER DEK SR s.r.o.
- Moje-stavebniny.cz s.r.o.
- G SERVIS CZ, s.r.o.
- DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- DEKINVEST podfond Alfa
- DEKINVEST SR a.s.
- ACI Realty, s.r.o.
- ARGOS ELEKTRO, a.s.
- VPS CZ s.r.o.
- WÄRME s.r.o.
- Aureliano Alfa s.r.o.
- Aureliano Beta s.r.o.
- Aureliano Gama s.r.o.
- Aureliano Delta s.r.o.
- Aureliano Epsilon s.r.o.
- Dakarai s.r.o.
- ÚRS CZ a.s.
- DEK stavební SR a.s.

2.4. VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

Společnost měří výnosy v reálné hodnotě obdržených plnění nebo pohledávek. Reálná hodnota obdržených plnění nebo pohledávek zohledňuje

and provisions for contingent liabilities recognised in accordance with the rules mentioned above exceeding the cost of the business combination.

- a) The acquirer shall reassess the identification and measurement of the acquiree's assets, liabilities and provisions for contingent liabilities and the measurement of the cost of the combination; and
- b) The acquirer shall recognise immediately in profit or loss any excess remaining after that reassessment.

2.3. THE CONSOLIDATED GROUP

The consolidated group consisted of the following companies as at 31st December 2018:

- DEK a.s.
- Stavebniny DEK a.s.
- Stavebniny DEK s.r.o.
- DEKWOOD s.r.o.
- ENERGO HELVÍKOVICE a.s.
- DEKMETAL s.r.o.
- DEKMETAL GmbH
- DEK stavební s.r.o.
- DEKPROJEKT s.r.o.
- DEKPROJEKT SR s.r.o.
- ATELIER DEK SR s.r.o.
- Moje-stavebniny.cz s.r.o.
- G SERVIS CZ, s.r.o.
- DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- DEKINVEST podfond Alfa
- DEKINVEST SR a.s.
- ACI Realty, s.r.o.
- ARGOS ELEKTRO, a.s.
- VPS CZ s.r.o.
- WÄRME s.r.o.
- Aureliano Alfa s.r.o.
- Aureliano Beta s.r.o.
- Aureliano Gama s.r.o.

jakékoli sjednané obchodní slevy, slevy za rychlou úhradu a množstevní slevy.

Výnosy se vykážejí teprve v okamžiku, když bylo Společností poskytnuto plnění zákazníkovi, tzn., že došlo k přechodu rizika na zákazníka, částka výnosů je spolehlivě určitelná a očekává se přijetí úhrady.

2.5. VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

Všechny výpůjční náklady se vykazují ve výsledku období, ve kterém vznikly.

2.6. DAŇ ZE ZISKU

Náklady na daň ze zisku představují součet splatné a odložené daně.

Splatná daň je založena na zdanitelném zisku daného roku.

Odložená daň se vykazuje z rozdílu mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich odpovídajícími daňovými hodnotami (přechodné rozdíly). Odložené daňové závazky se vykazují ze všech přechodných rozdílů, u kterých se v budoucnosti očekává zvýšení zdanitelného zisku. Odložené daňové pohledávky se vykazují ze všech přechodných rozdílů, u kterých se v budoucnosti očekává snížení zdanitelného zisku z dosud nevyužitých daňových ztrát a nevyužitých daňových úspor. Odložené daňové pohledávky se oceňují nejvyšší částkou, u které je spíše pravděpodobné, než nepravděpodobné, že bude uplatněna, na základě současného nebo odhadovaného budoucího zdanitelného zisku.

Čistá účetní hodnota odložených daňových pohledávek se prověřuje ke každému datu závěrky a upravuje se tak, aby odrážela současné posouzení

- Aureliano Delta s.r.o.
- Aureliano Epsilon s.r.o.
- Dakarai s.r.o.
- ÚRS CZ a.s.
- DEK stavební SR a.s.

2.4. REVENUE RECOGNITION

The Company shall measure revenue at the fair value of the consideration received or receivable. The fair value of the consideration received or receivable takes into account the amount of any trade discounts, prompt settlement discounts and volume rebates allowed by the entity.

Revenues shall be recognised only on the Company's performance has been provided to a customer, i.e. the related risk has been transited to a customer, the revenue amount can be reliably determined and a payment receipt is expected.

2.5. BORROWING COSTS

The Company shall recognise all borrowing costs as an expense in profit or loss of the period in which they occurred.

2.6. INCOME TAX

Income tax expense consists of current and deferred taxes.

The current tax liability is based on a taxable profit for the reported period.

The deferred tax arises from differences between the carrying amounts of the entity's assets and liabilities in the statement of financial position and the amounts attributed to those assets and liabilities by the tax authorities (such differences are called 'temporary

budoucího zdanitelného zisku. Úpravy se vykazují ve výsledku.

Odložená daň se vypočítává pomocí sazeb, které se budou podle očekávání aplikovat na zdanitelný zisk (daňovou ztrátu) v obdobích, kdy se očekává, že bude odložená daňová pohledávka uplatněna nebo odložený daňový závazek vypořádán, na základě daňových sazeb, které byly platné nebo v podstatě platné na konci účetního období.

2.7. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Položky pozemků, budov a zařízení se oceňují v pořizovacích cenách snížených o kumulované odpisy a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Odpisy se určují tak, aby byla pořizovací cena aktiv snížena o jejich zbytkovou hodnotu rozdělena po dobu očekávané životnosti. Používá se lineární metoda. Doby očekávané životnosti jsou stanoveny následovně:

- | | |
|--|-----------|
| • Budovy a stavby | 10–30 let |
| • Stroje | 3–10 let |
| • Dopravní prostředky | 3–5 let |
| • Obchodní a provozní vybavení, inventář | 3–6 let |

V případě existence náznaku možné podstatné změny v odpisové sazbě, době životnosti nebo ve zbytkové hodnotě aktiva, jsou odpisy aktiva prospektivně revidovány tak, aby odrážely nové odhady.

2.8. NEHMOTNÁ AKTIVA

Mezi nehmotná aktiva patří nakoupený počítačový software a ostatní nehmotný majetek. Nehmotná aktiva jsou oceněna v pořizovací ceně snížené o kumulované odpisy a kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Při jejich odpisování se používá lineární

differences'), and the carry forward of currently unused tax losses and tax credits.

A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent in which it is probable that a taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised. Deferred tax asset shall be recognised only to the extent in which the Company has sufficient taxable temporary differences or to the extent in which there is a convincing other evidence that a sufficient taxable profit will be available against which the unused tax losses or unused tax credits can be utilised.

At the end of each reporting period, the Company shall reassess any unrecognised deferred tax assets. The Company recognises a previously unrecognised deferred tax asset to the extent in which it has become probable that a future taxable profit will allow the deferred tax asset to be recovered. Any changes shall be recognised in profit or loss of the current period.

The deferred tax liability (asset) shall be calculated using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date. The Company shall regard tax rates and tax laws as substantively enacted when the remaining steps in the enactment process have not affected the outcome in the past and are unlikely to do so.

2.7. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

Items of property, plant and equipment are measured at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Depreciation amounts shall be in such levels so that the acquisition cost of assets less their residual value

metoda; doba použitelnosti byla odhadnuta na 3 roky pro software a 5 let pro ostatní nehmotný majetek.

V případě existence náznaku možné podstatné změny v odpisové sazbě, době životnosti nebo ve zbytkové hodnotě nehmotných aktiv, jsou odpisy aktiv prospektivně revidovány tak, aby odrážely nové odhady.

2.9. SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

Ke každému datu závěrky se prověřuje hodnota pozemků, budov a zařízení, software a ostatních nehmotných aktiv, aby se zjistilo, zda existuje náznak možné ztráty ze snížení hodnoty. V případě, že existuje náznak možného snížení hodnoty aktiv, odhadne se pro příslušné aktivum (nebo pro skupinu aktiv) zpětně získatelná částka, která se porovná s jeho účetní hodnotou. Pokud je odhadovaná zpětně získatelná částka nižší, sníží se účetní hodnota na odhadnutou zpětně získatelnou částku a ztráta ze snížení hodnoty je okamžitě vykázána ve výsledku.

Podobně jsou ke každému datu závěrky na snížení hodnoty posuzovány zásoby. Účetní hodnota každé položky zásob (nebo skupiny podobných položek) se porovná s jejich prodejní cenou sníženou o náklady na dokončení a prodej. Pokud má položka zásob (nebo skupina podobných položek) sníženou hodnotu, je účetní hodnota snížena na prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodej a ztráta ze snížení hodnoty se okamžitě vykáže ve výsledku.

V případě, že dojde ke zvratu ztráty ze snížení hodnoty, účetní hodnota aktiva (nebo skupiny aktiv) se zvýší na revidovaný odhad zpětně získatelné částky (v případě zásob na prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodej). Částka zrušení ztráty ze snížení hodnoty však nesmí převýšit částku, která by existovala, kdyby u daného aktiva

is divided over expected useful lives of those assets. The straight-line method is applied. The expected useful lives shall be set as follows:

- Buildings and constructions 10–30 years
- Machinery 3–10 years
- Vehicles and cars 3–5 years
- Commercial and operating equipment 3–6 years

If there is an indication of a possible significant change in the depreciation rate, useful life and/or residual value, the depreciation pattern of an asset shall be adjusted so that it reflects new estimates.

2.8. INTANGIBLE ASSETS

Intangible assets involved acquired computer software and other intangible assets. Intangible assets shall be measured at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. The straight-line method shall be applied. An expected useful life of 3 years has been estimated for the software and 5 years for other intangible assets.

If there is an indication of a possible significant change in the depreciation rate, useful life and/or residual value, the depreciation pattern of an asset shall be adjusted so that it reflects new estimates.

2.9. IMPAIRMENT OF ASSETS

Values of property, plant, equipment, software and other intangible assets shall be assessed at each reporting date in order to determine whether there is an indication of a possible impairment loss. If there is an indication that an asset may be impaired, a recoverable amount shall be estimated for the asset (or for a group of assets) and it shall be compared with the asset carrying amount. If the recoverable

(nebo skupiny aktiv) nebyla v předcházejících letech vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se vykáže okamžitě ve výsledku.

2.10. LEASING Y

Leasingy se klasifikují jako finanční leasingy, pokud podmínky leasingu převádějí na Skupinu v podstatě všechna rizika a odměny vyplývající z vlastnictví pronajatého aktiva. Všechny ostatní leasingy jsou klasifikovány jako operativní. Pro klasifikaci je rozhodující ekonomická podstata transakce namísto formálních smluvních podmínek.

Na začátku finančního leasingu jsou práva na aktiva vykázána jako aktiva Skupiny v reálné hodnotě pronajatého aktiva (nebo, pokud je nižší, v současné hodnotě minimálních leasingových plateb). Jakékoli počáteční vedlejší náklady spojené s negociací a uzavřením leasingové smlouvy se zahrnují do pořizovací ceny pronajatého aktiva. Pronajatá aktiva jsou zahrnuta v pozemcích, budovách a zařízeních a odpisují se a posuzují na snížení hodnoty stejně, jako aktiva, která Skupina vlastní.

Odpovídající závazek vůči pronajímateli se zahrne do výkazu o finanční situaci jako závazek z finančního leasingu (krátkodobá a dlouhodobá část). Leasingové platby se rozdělují na finanční náklady a snížení leasingového závazku za použití efektivní úrokové míry.

Nájemné placené v rámci operativního leasingu se účtuje do výsledku, na lineární bázi, po dobu trvání příslušného leasingu.

amount is lower, the carrying amount shall be reduced to the estimated recoverable amount and the impairment loss shall be recognised immediately in profit or loss.

Inventories shall be assessed in a similar way whether they have been impaired at the reporting date. The carrying amount of each item of inventory (or group of similar items) shall be compared with its selling price less costs to complete and sell. If an item of inventory (or group of similar items) is impaired, the carrying amount shall be reduced to its selling price less costs to complete and sell. That reduction is an impairment loss and it is recognised immediately in profit or loss.

In case of reversal of an impairment loss, the carrying value of an asset (or a group of assets) shall be increased to the reviewed estimation of recoverable amount (in case of inventories, to the selling price less costs to complete and sell). However, the reversal of an impairment loss must not exceed the amount which would exist if no impairment loss was recognised in relation to the asset (or a group of assets) in prior years. The reversal shall be recognised immediately in profit or loss.

2.10. LEASES

Leases are classified as financial leases if the lease contract terms and conditions transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership to the Group. All other leases are classified as operating leases. The classification depends on the substance of the transaction instead of the form of the contract.

At the commencement of the lease term, the Group shall recognise its rights of use and obligations under finance leases as assets and liabilities in its statement of financial position at amounts equal to the fair value of the leased property or, if lower, the present value of the minimum lease payments, determined

2.11. ZÁSoby

Nakoupené zásoby, tj. materiál a zboží, jsou vykazovány v nižší částce z pořizovací ceny a prodejní ceny snížené o náklady na dokončení a prodej. Pořizovací cena se určuje metodou první do skladu, první ze skladu (FIFO).

2.12. OBCHODNÍ A OSTATNÍ POHLEDÁVKY

Většina prodejů se uskutečňuje na základě běžných úvěrových podmínek a pohledávky nejsou úročeny. Pokud úvěr přesáhne běžné úvěrové podmínky, jsou pohledávky oceňovány zůstatkovou cenou při použití metody efektivní úrokové míry. Na konci každého účetního období se prověřuje účetní hodnota obchodních a ostatních pohledávek, aby se určilo, zda neexistuje objektivní důkaz o tom, že jsou nedobytné. Pokud takový důkaz existuje, je okamžitě vykázána ztráta ze snížení hodnoty do výsledku.

2.13. OBCHODNÍ ZÁVAZKY

Obchodní závazky jsou závazky založené na běžných úvěrových podmínkách a nejsou úročeny. Obchodní závazky, které jsou v cizí měně, jsou přepočítány na Kč směnným kurzem k datu závěrky. Kurzové zisky nebo ztráty jsou zahrnuty v ostatních výnosech nebo ostatních nákladech.

2.14. BANKOVNÍ ÚVĚRY A KONTOKORENTY

Úrokové náklady se vykazují metodou efektivní úrokové míry a jsou zahrnuty ve finančních nákladech.

at the inception of the lease. Any initial incremental costs that are directly attributable to negotiating and arranging a lease shall be added to the amount recognised as an asset.

The leased assets shall be included in the property, plant and equipment and shall be depreciated and assessed for impairment in the same way as assets which are owned by the Group.

A relevant liability towards the lessor shall be stated in the statement of financial position as a liability from financial leases (in current and non-current portions). Minimum lease payments shall be apportioned between the finance charge and the reduction of the outstanding liability using the effective interest rate.

Operating lease payments shall be recognised in profit or loss on a straight-line basis within the duration of the lease contract.

2.11. INVENTORIES

Purchased inventories, i.e. material and trade goods, shall be measured at the lower of cost and estimated selling price less costs to complete and sell. The cost of purchase shall be measured by using the first-in, first-out (FIFO) formula.

2.12. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

Most of the sales are executed under usual credit terms and the receivables bear no interest. If a credit exceeds usual credit terms, the related receivables shall be measured at a carrying value using the effective interest rate. The trade and other receivable carrying values shall be assessed at each reporting date in order to determine whether objective evidence exists that the receivables are irrecoverable. If such evidence exists, an impairment loss shall be recognised immediately in profit or loss.



2.15. FINANČNÍ DERIVÁTY

Skupina uzavírá smlouvy o finančních derivátech, úrokových swapech, s cílem řídit úrokové riziko.

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy ke konci účetního období. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj – v tom případě závisí načasování jeho zaúčtování do hospodářského výsledku na charakteru zajišťovacího vztahu.

2.15.1. ZAJIŠŤOVACÍ ÚČETNICTVÍ

Zajišťovací nástroje, které obsahují deriváty – úrokové swapy, související s úvěrovým rizikem, Skupina klasifikuje jako zajištění peněžních toků.

Při vzniku zajišťovacího vztahu účetní jednotka zdokumentuje vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, cíle řízení rizika a strategii realizace různých zajišťovacích operací. Od vzniku zajištění Skupina průběžně dokumentuje, zda je zajišťovací nástroj vysoce účinný při kompenzaci změn reálné hodnoty nebo peněžních toků zajištěné položky přiřaditelných k zajišťovanému riziku.

2.15.2. ZAJIŠTĚNÍ PENĚŽNÍCH TOKŮ

Účinná část změn reálné hodnoty finančních derivátů, které se tak označují a splňují kritéria zajištění peněžních toků, se vyazuje v ostatním úplném výsledku a je kumulována ve fondu ze zajištění peněžních toků. Zisk anebo ztráta týkající se neúčinné části se vyazuje přímo v hospodářském výsledku a je zahrnuta v řádku „Zisky/ztráty z ostatních finančních operací“.

2.13. TRADE LIABILITIES

Trade liabilities are under usual credit terms and they bear no interest. Trade liabilities which are in foreign currency shall be converted into CZK using the exchange rate valid at the reporting date. Arising exchange gains/losses shall be included in other revenues or other expenses, irrespectively.

2.14. BANK LOANS AND OVERDRAFTS

Interest costs shall be included in financial expenses using the effective interest rate.

2.15. FINANCIAL DERIVATES

The Group concluded contracts for finance derivatives – interest rate swaps in order to control an interest risk.

Initially, the derivatives shall be measured at their fair value as at the date of contract and subsequently, they shall be reassessed as at the end of each reporting period. Resulting gain/loss shall be recognised directly in profit or loss if the derivate does not work as a hedging instrument. If this is the case, the recognition of the change in fair value in profit or loss depends on terms of the hedging contract.

2.15.1. HEDGE ACCOUNTING

The Group classifies hedging instruments which incorporate derivatives – interest rate swaps related to a credit risk as a cash-flow hedging.

Initially, the Group shall designate and document the hedging relationship so that the risk being hedged, the hedged item and the hedging instrument are clearly identified and the risk in the hedged item is the risk being hedged with the hedging instrument. The Group expects the hedging instrument to be highly

Částky dříve vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu se reklasifikují do hospodářského výsledku v období, ve kterém zajištěná položka ovlivní hospodářský výsledek, a na stejném řádku jako zaúčtovaná zajištěná položka. Pokud však zajištění očekávané transakce následně vyústí v zaúčtování nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku, zisky a ztráty předtím zaúčtované do ostatního úplného výsledku kumulované ve vlastním kapitálu se přesunou z vlastního kapitálu a jsou zahrnuty do pořizovacího nákladu nefinančního aktiva nebo nefinančního závazku.

Zajišťovací účetnictví končí, jestliže Skupina zruší zajišťovací vztah, po vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodeji, výpovědi, resp. realizaci předmětné smlouvy, nebo pokud nástroj přestane splňovat kritéria pro zajišťovací účetnictví. Veškerý zisk nebo ztráta zaúčtované do ostatního úplného výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu zůstává ve vlastním kapitálu a vykazuje se až po konečném vykázání očekávané transakce do hospodářského výsledku. Pokud se již neočekává další výskyt očekávané transakce, zisky nebo ztráty kumulované ve vlastním kapitálu se vykážou přímo v hospodářském výsledku.

effective in offsetting the designated hedged risk. The effectiveness of a hedge is the degree to which changes in the fair value or cash flows of the hedged item that are attributable to the hedged risk are offset by changes in the fair value or cash flows of the hedging instrument.

2.15.2. CASH-FLOW HEDGING

The Group shall recognise in other comprehensive income the portion of the change in the fair value of the hedging instrument that was effective in offsetting the change in the fair value or expected cash flows of the hedged item. The gain or loss related to the hedge ineffectiveness shall be recognised directly in profit or loss as "gains/losses from other financial operations".

The hedging gain/loss recognised in other comprehensive income shall be reclassified to profit or loss when the hedged item is recognised in profit or loss, stated in the same row as the hedged item. However, if the hedging of the expected transaction subsequently results in recognition of a non-financial asset or a non-financial liability, gains/losses previously recognised in other comprehensive income shall be reclassified and now involved in equity shall be excluded from the equity and added to a purchase cost of the non-financial asset or non-financial liability.

The hedge accounting shall discontinue if the Group terminates the hedging relation as the hedging instrument expires or is sold or terminated and/or the contract is exercised and/or the hedge tool no longer meets the criteria for hedge accounting. Entire gain/loss recognised in other comprehensive income and accumulated in equity remains in equity until the final recognition of the expected transaction in profit or loss. If the forecast transaction is no longer expected to take place or if the hedged debt instrument measured at amortised cost is derecognised, any



gain or loss on the hedging instrument that was recognised in other comprehensive income shall be reclassified to profit or loss.

3. KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY V ODHADECH

3.1. SNÍŽENÍ HODNOTY GOODWILLU

Identifikace snížení hodnoty goodwillu vyžaduje odhad hodnoty z užívání peněžotvorných jednotek, ke kterým se goodwill přiřadí. Při výpočtu této hodnoty vedení vypracovává odhad budoucích peněžních toků, které očekává, že získá z peněžotvorných jednotek, a na výpočet současné hodnoty používá vhodnou diskontní sazbu. V případech, kde skutečné budoucí peněžní toky jsou nižší, než se očekávalo nebo není možné je spolehlivě odhadnout, mohou vzniknout významné ztráty ze snížení hodnoty.

3.2. OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU A PROCES OCEŇOVÁNÍ

Některá aktiva a závazky Skupiny jsou pro účely finančního výkaznictví oceňována reálnou hodnotou. Při odhadu reálné hodnoty aktiva či závazku Skupina uplatňuje údaje získané z trhu, pokud jsou k dispozici. Pokud nejsou k dispozici, Skupina angažuje nezávislé kvalifikované znalce, kteří provedou ocenění. Společnost úzce spolupracuje s kvalifikovanými externími znalci za účelem stanovení vhodných oceňovacích metod a vstupů pro daný model.

3. KEY UNCERTAINTY SOURCES IN ESTIMATES

3.1. IMPAIRMENT OF GOODWILL

Impairment of goodwill identification requires a value estimation of cash-generating units which the goodwill shall be matched with. When computing such a value, the Company management shall prepare an estimation of future cash flows which is expected to be obtained from the cash-generating units, while a suitable discount rate shall be used for computation of the present value. In cases where updated future cash flows are lower than expected or it is impossible to estimate them reliably, significant impairment losses can arise.

3.2. FAIR-VALUE MEASUREMENT AND VALUATION PROCESS

Some Group assets and liabilities shall be measured with fair value for the purpose of the financial reporting. When estimating fair value of an asset or liability, the Group shall employ market data if it is available. If it is not, the Group engage independent, qualified experts who shall produce the valuation. The Company closely cooperate with qualified, external experts in order to define suitable valuation methods as well as to get inputs for the chosen model.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH POLITIK

Skupina neměla v roce 2018 žádnou změnu účetních politik.

4. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES

The Group had no change in accounting policies in 2018.

5. VÝNOSY Z HLAVNÍCH ČINNOSTÍ

5. REVENUES FROM MAIN ACTIVITIES

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Výnosy z prodeje zboží	Revenues from trade goods	18 040 277	15 256 670
Výnosy z prodeje vlastních výrobků	Revenues from sale of finished goods	477 199	357 238
Výnosy z poskytování služeb	Revenues from services provided	1 043 047	700 314
Celkem	Total	19 560 523	16 314 222

6. NÁKLADY NA PRODANÉ ZBOŽÍ, MATERIÁL A SLUŽBY

6. EXPENSES ON TRADE GOODS SOLD, MATERIAL AND SERVICES

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Náklady na prodané zboží	Expense on trade goods sold	-14 983 361	-12 787 272
Náklady na materiál	Expense on material	-191 088	-180 800
Náklady na služby	Expense on services	-1 113 216	-699 213
Celkem	Total	-16 287 665	-13 667 285



7. OSOBNÍ NÁKLADY

Ve Skupině k 31. prosinci 2018 pracovalo 2 467 zaměstnanců (2017: 2 073), z toho byli 3 (2017: 3) zaměstnanci klíčového vedení.

S akvizicí společnosti ÚRS CZ a.s. se počet zaměstnanců zvýšil o 44 a osobní náklady stouply o 38,9 mil. Kč.

7. PERSONNEL EXPENSES

2,467 employees worked within the Group as at 31st December 2018 (2017: 2,073), of which 3 (2017: 3) employees were the top management.

Due to acquisitions of ÚRS CZ a.s. the number of employees increased by 44 and personnel expenses increased by CZK 38.9 million.

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Hrubé mzdy mimo vrcholové vedení	Gross wages and salaries, excluding the top management	-1 249 090	-928 464
Hrubé mzdy a odměny vrcholového vedení – statutární ředitel a správní rada	Gross salaries of the top management – the Statutory Director and the Board	-9 917	-9 908
Sociální a zdravotní pojištění	Social & health care insurance	-418 872	-311 424
Penzijní připojištění	Supplemental pension insurance	-2 290	-1 873
Ostatní osobní náklady	Other personnel expense	-33 680	-27 263
Celkem	Total	-1 713 849	-1 278 932

8. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

8. OTHER OPERATING REVENUES

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Náhrady od pojišťoven	Compensations arising from damage insurance	18 711	15 397
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku	Profit on disposal of fixed assets	4 043	6 227
Zúčtování opravných položek	Provisioning	13 006	0
Ostatní	Others	56 136	56 356
Celkem	Total	91 896	77 980

9. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

9. OTHER OPERATING EXPENSES

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Režijní materiál	Overhead material	-371 379	-271 077
Tvorba opravných položek	Increase in adjustments to assets	-6 769	-42 631
Tvorba rezerv	Increase in provisions	-2	-2
Ztráta z prodeje pohledávek	Loss from sale of receivables	-31 860	-23 309
Pojistné	Insurance expense	-53 854	-55 473
Ostatní daně a poplatky	Other taxes and charges	-19 367	-16 638
Ostatní	Others	-10 420	-8 967
Celkem	Total	-493 651	-418 097

10. ZISK/ZTRÁTA Z FINANCOVÁNÍ

10. GAIN/LOSS FROM FINANCING

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Finanční výnosy:	Financial revenues:		
Úrokové výnosy	Interest revenues	467	558
Finanční náklady:	Financial expenses:		
Úrokové náklady – banky	Interest expenses – banks	-91 251	-44 144
– vydané dluhopisy	– bonds issued	-19 202	-443
– ostatní dlouhodobé závazky	– other non-current liabilities	0	-84
Čistý zisk/ztráta z financování	Net gain/loss from financing	-109 986	-44 113

11. ZISKY/ZTRÁTY Z OSTATNÍCH FINANČNÍCH OPERACÍ

11. GAINS/LOSSES FROM OTHER FINANCIAL OPERATIONS

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Ostatní finanční výnosy:	Other financial revenues:		
Kurzové zisky	FX gains	46 046	47 260
Ostatní finanční výnosy	Others	30 057	2 010
Ostatní finanční výnosy celkem	Total other financial revenues	76 103	49 270
Ostatní finanční náklady:	Other financial expenses:		
Kurzové ztráty	FX losses	-55 331	-9 314
Ostatní finanční náklady	Others	-22 796	-24 716
Ostatní finanční náklady celkem	Total other financial expenses	-78 127	-34 031
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	Gains/losses from other financial operations	-2 024	15 239

12. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů je možné analyzovat takto:

12. INCOME TAX

The income tax can be analysed as follows:

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Splatná daň	Tax payable of the current year	-122 472	-109 766
Odložená daň	Deferred tax	-5 696	-8 352
Daň z příjmů celkem	Total income tax	-128 168	-118 118

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Zisk před zdaněním	Profit before tax	663 410	687 644
Zákonná sazba daně z příjmu v České republice	Income tax rate by the Czech Laws	19%	19%
Daň vypočtená s použitím zákonné sazby	Income tax	-126 048	-130 652
Dopad daňově neuznatelných nákladů a výnosů	Effect of non-taxable expenses and revenues	-13 832	-9 526
Dopad zdanitelných transakcí ve Skupině	Effect of taxable transactions within the Group	-36 737	-7 730
Dopad rozdílné sazby daně dceřiných podniků působících v jiných jurisdikcích	Effect of different income tax rate of subsidiaries operating in other jurisdictions	-1 577	-2 428
Dopad rozdílné sazby daně investičních fondů	Effect of different income tax rates of investment funds	52 192	32 648
Úprava za předchozí období	Other effects	-2 166	-429
Daň z příjmů celkem	Total income tax	-128 168	-118 118
Efektivní daňová sazba	Effective tax rate	19,3%	17,2%

Odložené daně byly vypočteny pro společnosti se sídlem v České republice s použitím sazby 19% v obou letech, pro subjekty se sídlem ve Slovenské republice byla použita sazba 21%, což odpovídá zákonné daňové sazbě stanovené pro budoucí období.

Deferred taxes were computed applying a 19-% tax rate in both years for the companies having their registered office in the Czech Republic while a 21-% tax rate for the companies having their registered office in the Slovak Republic. Those rates correspond with legal tax rates for the future period.

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou majetku	Difference between carrying and tax-residual value of assets	13 628	21 764
Rozdíl účetních a daňových OP k pohledávkám	Difference between carrying and taxable adjustments to receivables	6 545	10 590
Rozdíl účetních a daňových OP k zásobám	Difference between carrying and taxable adjustments to inventories	18 972	16 467
Rozdíl plynoucí z tvorby nedaňových rezerv	Difference arising from non-taxable provision increase	4 600	2 371
Neuplatněná daňová ztráta	Retained tax losses not yet employed	1 986	0
Ostatní	Others	7 135	14 746
Čistý odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+)	Net deferred tax liability (-) / receivable (+)	52 866	65 939
Odložená daňová pohledávka	Deferred tax receivable	103 924	97 043
Odložený daňový závazek	Deferred tax liability	-38 815	-31 105

13. POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

13. PROPERTY PLANT AND EQUIPMENT

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Účetní hodnota:	Carrying value:		
Vlastní pozemky	Own land	1 651 285	1 373 317
Budovy	Buildings and constructions	2 438 774	1 738 130
Dopravní zařízení a stroje	Vehicles and machinery	410 757	293 224
Provozní vybavení a inventář	Operating and commercial equipment	298 872	205 089
Celkem	Total	4 799 689	3 609 760

		Pozemky tis. Kč Land CZK'000	Budovy a stavby tis. Kč Buildings and constructions CZK'000	Dopravní zařízení a stroje tis. Kč Vehicles and machinery CZK'000	Provozní a obchodní vybavení a inventář tis. Kč Operating and commercial equipment CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
Požizovací cena	Acquisition cost					
Stav k 1. 1. 2017	Balance as at 1st Jan 2017	794 533	2 086 953	700 395	133 717	3 715 598
Přírůstky	Additions	518 554	358 902	120 071	227 206	1 224 733
Úbytky a přeúčtování	Disposals and transfers	0	1 633	5 348	819	7 800
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	Acquisitions through business combinations	60 230	65 365	20 589	6 942	153 125
Stav k 31. 12. 2017	Balance as at 31st Dec 2017	1 373 317	2 512 853	846 402	368 684	5 101 257
Přírůstky	Additions	240 438	837 080	176 866	235 163	1 489 547
Úbytky a přeúčtování	Disposals and transfers	0	-14 007	-40 842	-21 550	-76 399
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	Acquisitions through business combinations	37 530	62 267	3 247	338	103 382
Stav k 31. 12. 2018	Balance as at 31st Dec 2018	1 651 285	3 398 193	985 674	582 635	6 617 787

		Pozemky tis. Kč Land CZK'000	Budovy a stavby tis. Kč Buildings and constructions CZK'000	Dopravní zařízení a stroje tis. Kč Vehicles and machinery CZK'000	Provozní a obchodní vybavení a inventář tis. Kč Operating and commercial equipment CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
Oprávky a snížení hodnoty	Costs					
Stav k 1. 1. 2017	Balance as at 1st Jan 2017	0	-602 232	-475 099	-68 365	-1 145 697
Odpisy	Additions	0	-140 680	-59 506	-74 606	-274 792
Ostatní	Disposals and transfers	0	-31 810	-18 573	-20 624	-71 007
Stav k 31. 12. 2017	Balance as at 31st Dec 2017	0	-774 722	-553 178	-163 595	-1 491 496
Odpisy	Additions	0	-190 874	-59 656	-128 828	-379 357
Ostatní	Disposals and transfers	0	6 177	37 917	8 660	52 753
Stav k 31. 12. 2018	Balance as at 31st Dec 2018	0	-959 419	-574 917	-283 763	-1 818 099

Vlastní pozemky a budovy jsou z převážné části použity k zajištění dlouhodobých a krátkodobých bankovních úvěrů Skupiny.

Most of own land and buildings have been used as collaterals for securing non-current and current bank loans granted to the Group.

14. NEHMOTNÁ AKTIVA

14. INTANGIBLE ASSETS

		31. 12. 2018 tis. Kč 31 st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31 st December 2017 CZK'000
Účetní hodnota:	Carrying value:		
Software	Software	8 868	1 814
Jiná nehmotná aktiva	Other intangible assets	1 979	2 414
Celkem	Total	10 847	4 228

		Software tis. Kč Software CZK'000	Jiná nehmotná aktiva tis. Kč Other intangible assets CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
Pořizovací cena	Acquisition cost			
Stav k 1. 1. 2017	Balance as at 1st Jan 2017	12 832	1 684	14 516
Přírůstky	Additions	3 161	2 500	5 661
Úbytky a přeúčtování	Disposals and transfers	-2 180	0	-2 180
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	Acquisitions through business combinations	2 205	0	2 205
Stav k 31. 12. 2017	Balance as at 31st Dec 2017	16 018	4 184	20 202
Přírůstky	Additions	6 990	0	6 990
Úbytky a přeúčtování	Disposals and transfers	-1 844	-18	-1 862
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	Acquisitions through business combinations	3 745	0	3 745
Stav k 31. 12. 2018	Balance as at 31st Dec 2018	24 909	4 166	29 075



		Software tis. Kč Software CZK'000	Jiná nehmotná aktiva tis. Kč Other intangible assets CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
Oprávky a snížení hodnoty	Accumulated depreciation and impairment losses			
Stav k 1. 1. 2017	Balance as at 1st Jan 2017	-10 145	-1 666	-11 811
Odpisy	Depreciation	-1 879	-104	-1 983
Kurzové rozdíly	FX differences	0	0	0
Ztráta ze snížení hodnoty	Impairment loss	-2 180	0	-2 180
Úbytky a přeúčtování	Disposals and transfers	0	0	0
Stav k 31. 12. 2017	Balance as at 31st Dec 2017	-14 204	-1 770	-15 974
Odpisy	Depreciation	-1 837	-417	-2 254
Kurzové rozdíly	FX differences	0	0	0
Ztráta ze snížení hodnoty	Impairment loss	0	0	0
Úbytky a přeúčtování	Disposals and transfers	0	0	0
Stav k 31. 12. 2018	Balance as at 31st Dec 2018	-16 041	-2 187	-18 228

Goodwill je popsán v bodě 34.4.

The goodwill is described in the note 34.4.

15. OSTATNÍ DLOUHODOBÁ
AKTIVA

15. OTHER NON-CURRENT ASSETS

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Účetní hodnota:	Carrying value:		
Podíly v ovládaných a řízených osobách	Shares in controlled and managed entities	0	7 184
Jiný dlouhodobý finanční majetek	Other non-current assets	7 789	10 654
Celkem	Total	7 789	17 837

16. ZÁSoby

16. INVENTORIES

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Materiál	Material	84 744	74 609
Nedokončená výroba	Work in progress	198 688	34 170
Hotové výrobky	Finished goods	9 467	5 736
Obchodní zboží	Trade goods	1 911 145	1 663 832
Snížení hodnoty zásob	Adjustment to the value of inventory	- 90 015	-77 483
Celkem	Total	2 114 029	1 700 865

Většina zásob slouží k zajištění provozních bankovních úvěrů Skupiny (viz bod 29).

Most of inventories have been used as collateral for securing current bank loans granted to the Group (see the note 29).



17. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ

Pohledávky z prodeje zboží, výrobků a služeb je možné podle jejich splatnosti analyzovat takto:

17. TRADE RECEIVABLES

Trade receivables arising from sales of trade goods, finished goods and services can be analysed as follows:

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Pohledávky z prodeje zboží, výrobků a služeb	Trade receivables from sales of trade goods, finished goods and services	3 183 216	3 002 626
Do splatnosti	Due	2 256 561	2 051 658
Po splatnosti:	Overdue:		
Do 30 dnů	Within 30 days	377 394	372 385
31–360 dnů	Between 31–360 days	124 073	159 037
Více než 360 dnů	More than 360 days	425 188	419 546
Opravná položka k pohledávkám	Adjustment to the value of trade receivables	-463 711	-476 574
Pohledávky z obchodních vztahů netto	Net value of trade receivables	2 719 505	2 526 052

Opravné položky k pohledávkám po splatnosti nad 180 dnů se tvoří ve výši 50 %, nad 360 dnů po splatnosti ve výši 100 % hodnoty pohledávky.

Adjustments to the value of trade receivables are created at 50% for overdue over 180 days and at 100% for overdue over 360 days.

Pohledávky z obchodních vztahů je možné podle měn analyzovat takto:

Trade receivables by currencies can be analysed as follows:

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Obchodní pohledávky denominované v Kč	Trade receivables in CZK	2 874 718	2 693 378
Obchodní pohledávky denominované v Euro	Trade receivables in EUR	308 498	309 249
Opravná položka k pohledávkám	Adjustment to the value of trade receivables	-463 711	-476 574
Pohledávky z obchodních vztahů netto	Net value of trade receivables	2 719 505	2 526 052

Skupina k zajištění pohledávek některých odběratelů využívá zajištění v podobě směnky, ručitelského závazku nebo přistoupení k dluhu. Více jak třetina pohledávek Skupiny je pojištěna.

The Grp requires promissory notes, guarantees and/or debt accession from some customers in order to secure the receivables. More than one third of trade receivables are commercially insured.

Vzhledem ke krátkodobé povaze pohledávek z obchodních vztahů se blíží jejich účetní hodnota po snížení o opravnou položku reálné hodnotě. Dominantní podíl (98,3%) tvoří pohledávky obchodních společností Stavebniny DEK a.s., ARGOS ELEKTRO, a. s. a Stavebniny DEK s.r.o. Téměř všechny tyto pohledávky jsou zatíženy

Due to short-term character of the trade receivables, their net carrying value is very close to their fair value. A dominant portion (98.3%) of the trade receivables are addressed to Stavebniny DEK a.s., ARGOS ELEKTRO, a. s. and Stavebniny DEK s.r.o. Almost entire trade receivables have been used as collateral for securing current bank loans granted to the Group.



18. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ
POHLEDÁVKY

18. OTHER CURRENT
RECEIVABLES

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Pohledávky za státem	Receivables from the government	67 904	67 967
Jiné pohledávky	Other receivables	74 331	78 970
Půjčky spřízněným osobám	Loans granted to related parties	0	- 102
Celkem	Total	142 235	146 835

19. OSTATNÍ KRÁTKODOBÁ
AKTIVA

19. OTHER CURRENT ASSETS

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Cenné papíry	Securities	1 911	2 168
Poskytnuté zálohy	Prepayments provided	28 832	22 764
Časová rozlišení	Accruals	27 053	37 237
Celkem	Total	57 796	62 169

20. HOTOVOST A PENĚŽNÍ
EKVIVALENTY

20. CASH AND CASH
EQUIVALENTS

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Peníze v hotovosti	Cash on hand	6 740	5 450
Účty v bankách	Bank accounts	118 420	117 046
Celkem	Total	125 160	122 496

21. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Upsaný základní kapitál se skládá z 275 100 kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 20 tis. Kč, plně splacených.

Akcionáři:

		31. 12. 2018	31. 12. 2017
		%	%
		31st December 2018	31st December 2017
		%	%
Ing. Vít Kutnar	Ing. Vít Kutnar	41,5	41,5
Ing. Petra Kutnarová	Ing. Petra Kutnarová	41,5	41,5
Ostatní akcionáři	Other shareholders	15	17
Vlastní akcie	Treasury shares	2	0
Celkem	Total	100	100

Žádný z ostatních akcionářů neovládal více než 20% akcií.

None of the other shareholders owned more than 20% of shares.

Vlastní akcie držené Společností.:

Treasury shares held by the Company:

		Počet držených vlastních akcií	Nominální hodnota v tis. Kč	Podíl na upsaném základním kapitálu Společnosti
		Number of held treasury shares	Par value CZK'000	Share of the issued share capital of the Company
1. 1. 2017	1 st Jan 2017	19 257	385 140	7,00
Nákup	Acquisition	8 253	165 060	3,00
31. 12. 2017	31 st Dec 2017	27 510	550 200	10,00
Nákup	Acquisition	0	0	0
Úbytek	Disposal	5 502	110 040	2,00
31. 12. 2018	31 st Dec 2018	5 502	110 040	2,00

Společnost držela na počátku roku 2017 vlastní akcie v počtu 19 257 ks ve jmenovité hodnotě 20 tis. Kč, což představuje 7% upsaného základního kapitálu společnosti. Na začátku roku 2017 koupila

As at the 2017 year beginning, the Company held 19,257 pieces of the treasury shares at par value of CZK 20 thousand per share, which represented 7% of the issued share capital of the Company. At the

společnost vlastní akcie v počtu 8 253, tedy další 3% základního kapitálu. Následně došlo ke směně všech vlastních akcií za majetkové účasti. Směna proběhla mezi společnostmi na straně jedné a Ing. Vítem Kutnarem a Ing. Petrou Kutnarovou na straně druhé. Na konci roku 2018 společnost nakoupila 5 502 ks akcií, což představuje 2% základního kapitálu společnosti.

S vlastními akciemi není spojené právo na dividendy.

beginning of 2017, the Company purchased another 8,253 pieces of the treasury shares representing 3% of the issued share capital. Subsequently, all treasury shares were exchanged for shares in other entity. The swap was exercised between Mr. Vít Kutnar and Mrs. Petra Kutnarová. At the end of 2018, the Company purchased 5,502 shares, representing 2% of the Company's share capital.

The treasury shares are not entitled to obtain dividends.

22. KAPITÁLOVÉ FONDY

22. CAPITAL RESERVES

		31. 12. 2018	31. 12. 2017
		tis. Kč	tis. Kč
		31st December 2018	31st December 2017
		CZK'000	CZK'000
Zajištění peněžních toků	Hedging of cash flows	592	-349
Přepočet cizí měny	FX revaluation	-519	-938
Ostatní fondy	Other reserves	-5 564 949	-5 585 666
Celkem	Total	-5 564 876	-5 586 954

23. NEROZDĚLENÝ ZISK

23. RETAINED EARNINGS

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Stav na začátku roku	Balance as at the beginning of the year	1 716 411	1 536 768
Podíl vlastníků společnosti na zisku běžného období	Current year profit attributable to shareholders of the Company	357 110	179 643
Dopad postupné akvizice ÚRS	Impact of gradual acquisition of ÚRS	-35 760	0
Ostatní	Others	0	0
Stav na konci roku	Balance as at the end of the year	2 037 759	1 716 411

Valná hromada Společnosti při schválení účetní závěrky za rok 2017 rozhodla o ponechání zisku za rok 2017 v nerozdělených ziscích Společnosti. V roce 2018 nebyly přiznány ani vyplaceny žádné dividendy.

The Company shareholders decided at their general meeting to retain the profit for 2017. There were dividends neither recognised nor paid out in 2018.

24. NEKONTROLNÍ PODÍLY

24. NON-CONTROLLING INTERESTS

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Stav na začátku roku	Balance as at the beginning of the year	687 791	289 914
Podíl na zisku běžného období	Current year profit attributable to non-controlling interests	178 133	170 912
Ostatní	Others	-2 492	226 965
Stav na konci roku	Balance as at the end of the year	863 432	687 791



25. DLOUHODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

25. NON-CURRENT BANK LOANS

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Dlouhodobé provozní a investiční úvěry	Non-current bank loans for opex and capex	1 159 445	797 128
Závazky z finančního leasingu	Financial lease liabilities	0	0
Celkem	Total	1 159 445	797 128

Dlouhodobé bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

Non-current bank loans are as follows:

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Komerční banka, a. s.	Komerční banka, a. s.	416 142	288 619
Česká spořitelna, a.s.	Česká spořitelna, a.s.	276 577	261 254
Československá obchodní banka, a.s.	Československá obchodní banka, a.s.	259 653	125 566
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	132 286	18 857
MONETA Money Bank, a.s.	MONETA Money Bank, a.s.	74 787	102 832
Celkem	Total	1 159 445	797 128

Průměrná efektivní úroková sazba z dlouhodobých úvěrů činí v roce 2018 1,76% (2017: 1,26%).

The average effective interest rate on the non-current loans was 1.76% p.a. for 2018 (2017: 1.26%).

Úvěry jsou splatné mezi lety 2018 a 2025.

The loans are repayable within 2018 and 2025.

Dlouhodobé úvěry Skupiny jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, a dále jsou dle bank zajištěny avalovanými směnkami nebo ručením od třetích stran. V případě úvěru na výrobní linku je úvěr zajištěn financovaným dlouhodobým majetkem.

The non-current loans are secured by a pledge put over the Group's real-estates, by guaranteed promissory notes and/or guaranteed by third parties. The loan which funded purchase of a production line is secured by the underlying asset.

Skupina má část úvěrů zajištěnou prostřednictvím úrokových swapů, jejichž předmětem je výměna variabilní úrokové sazby za fixní. Úrokovými swapy jsou zajištěny peněžní toky vyplývající z investičních úvěrů. Zajištěná část investičních úvěrů skupiny činila k 31. prosinci 2018 19 977 tis. Kč a k 31. prosinci 2017 38 440 tis. Kč.

K dlouhodobým bankovním úvěrům se vztahují jisté smluvní podmínky. Porušení těchto smluvních podmínek může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. Společnost k 31. 12. 2018 ani k datu sestavení této účetní závěrky nebyla v porušení žádné smluvní podmínky.

Přehled splatnosti dlouhodobých úvěrů

Budoucí minimální splátky činí:

The Group hedged a part of the loans through interest swaps which enable to exchange variable interest rates for fixed rates. Interest swaps hedge cash flows from the long-term loans for capex. The hedged part of the loans amounted to CZK 19,977 thousand as at 31st December 2018 and CZK 38,440 as at 31st December 2017.

The loans are under certain contractual terms and conditions. Breaching them could lead even to an immediate maturity of the loans. The Company was not in breaching of any contractual term and/or condition as at neither 31st December 2018 and the date of this annual report.

Contractual maturity overview of the non-current loans

Future minimum repayments are as follows:

		31. 12. 2018	31. 12. 2017
		tis. Kč	tis. Kč
		31st December 2018	31st December 2017
		CZK'000	CZK'000
Splátky do 1 roku	Within 1 year	363 557	312 632
Splátky od 1 do 2 let	Between 1 and 2 years	331 269	240 534
Splátky od 2 do 3 let	Between 2 and 3 years	271 137	190 240
Splátky od 3 do 4 let	Between 3 and 4 years	209 569	131 496
Splátky od 4 do 5 let	Between 4 and 5 years	185 971	111 032
V dalších letech	Thereafter	161 499	123 826
Celkem	Total	1 523 002	1 109 759



26. EMITOVANÉ DLUHOPISY

26. BONDS ISSUED

Emitent	Issuer	Datum emise Date of issue	Datum splatnosti Maturity date	31. 12. 2018	31. 12. 2017
				tis. Kč 31 st December 2018 CZK'000	tis. Kč 31 st December 2017 CZK'000
DEK a.s.	DEK a.s.	1. 8. 2016	31. 8. 2019	13 500	30 592
DEKINVEST podfond Alfa	DEKINVEST podfond Alfa	27. 6. 2018	27. 6. 2023	1 101 524	0
Celkem	Total			1 115 024	30 592

Hodnota vydaných dluhopisů k 31. 12. 2018 dosáhla 1 115 024 tis. Kč (k 31. 12. 2017 činila 30 592 tis. Kč).

Dluhopisy emitované společností DEK a.s., jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která se skládá z referenční sazby 12M PRIBOR a marže ve výši 1,0%. Dluhopisy nejsou obchodovány na veřejném trhu, jejich nominální hodnota je 13 500 tis. Kč.

Dluhopisy emitované podfondem DEKINVEST podfond Alfa, za něž jedná DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která se skládá z referenční sazby 6M PRIBOR a marže ve výši 2,2%. Dluhopisy jsou obchodovány na regulovaném trhu BCPP, jejich nominální hodnota je 1 101 000 tis. Kč.

Efektivní úroková sazba emitovaných dluhopisů v roce 2018 činila 1,75% p.a. (2017: 1,44 %).

The value of issued bonds as at 31st December 2018 reached CZK 1,115,024 thousand (as at 31st December 2017 amounted to CZK 30,592 thousand).

The bonds issued by DEK a.s. are remunerated at a floating rate consisting of a 12M PRIBOR and a 1.0% margin. Bonds are not traded on a public market, their nominal value is CZK 13,500 thousand.

The bonds issued by the subfund DEKINVEST podfond Alfa, on whose behalf DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. is acting, are remunerated at a floating rate consisting of a 6M PRIBOR reference rate and a 2.2% margin. The bonds are traded on a regulated market of Prague Stock Exchange, their nominal value is CZK 1,101,000 thousand.

Effective interest rate was 1.75% p.a. in 2018 (2017: 1.44 %).

27. OSTATNÍ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Hodnota ostatních dlouhodobých závazků k 31. 12. 2018 dosáhla 3 275 tis. Kč (k 31. 12. 2017 činila 2 739 tis. Kč).

27. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES

The value of other long-term liabilities as at 31st December 2018 reached CZK 3,275 thousand (as at 31st December 2017 amounted to CZK 2,739 thousand).

28. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ

28. TRADE LIABILITIES

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Obchodní závazky	Trade liabilities	579 354	769 465
Přijaté zálohy	Prepayments received	101 537	65 075
Celkem	Total	680 891	834 540

Závazky z obchodních vztahů je možné podle měn analyzovat takto:

The trade liabilities by currencies can be analysed as follows:

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Závazky z obchodních vztahů denominované v Kč	The trade liabilities in CZK	486 007	615 564
Závazky z obchodních vztahů denominované v Euro	The trade liabilities in EUR	189 093	217 658
Závazky z obchodních vztahů denominované v jiných měnách	The trade liabilities in other currencies	5 792	1 318
Celkem	Total	680 891	834 540



29. KRÁTKODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY

29. CURRENT BANK LOANS

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	Short-term portion of long-term loans	363 557	312 632
Krátkodobé provozní úvěry	Short-term operating loans	1 401 450	1 571 071
Kontokorentní účty	Overdrafts	1 896 365	1 858 229
Závazky z finančního leasingu – krátkodobé	Current portion of lease liabilities	0	0
Celkem	Total	3 661 372	3 741 931

Krátkodobé bankovní úvěry lze rozčlenit takto:

Current bank loans are as follows:

		31. 12. 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. 12. 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Československá obchodní banka, a.s.	Československá obchodní banka, a.s.	1 065 532	848 068
Česká spořitelna, a.s.	Česká spořitelna, a.s.	926 659	722 368
Komerční banka, a. s.	Komerční banka, a. s.	577 777	947 552
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	421 372	543 836
VÚB	VÚB	243 221	0
MONETA Money Bank, a.s.	MONETA Money Bank, a.s.	178 730	158 594
Československá obchodná banka, a.s.	Československá obchodná banka, a.s.	125 689	114 141
Slovenská sporiteľňa, a.s.	Slovenská sporiteľňa, a.s.	122 392	112 932
Raiffeisenbank, a.s.	Raiffeisenbank, a.s.	0	294 440
Celkem	Total	3 661 372	3 741 931

Průměrná efektivní úroková sazba z provozních a kontokorentních úvěrů činila za rok 2018 1,85% p.a. (2017: 0,99%).

Krátkodobé úvěry Skupiny jsou zajištěny zástavním právem k pohledávkám z obchodních vztahů, zástavním právem k zásobám nebo ručením od třetích stran.

Ke krátkodobým bankovním úvěrům se vztahují jisté smluvní podmínky. Porušení těchto smluvních podmínek může vést až k okamžité splatnosti těchto úvěrů. Společnost k 31. 12. 2018 i k datu sestavení této účetní závěrky nebyla v porušení žádné smluvní podmínky.

The average effective interest rate on the current operating loans and overdrafts was 1.85% p.a. for 2018 (2017: 0.99%).

The current loans are secured with a pledge over trade receivables and inventories, or guaranteed by third parties.

The loans are under certain contractual terms and conditions. Breaching them could lead even to an immediate maturity of the loans. The Company was not in breaching of any contractual term and/or condition as at neither 31st December 2018 and the date of this annual report.

30. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

30. OTHER CURRENT LIABILITIES

		31. 12. 2018	31. 12. 2017
		tis. Kč	tis. Kč
		31st December 2018	31st December 2017
		CZK'000	CZK'000
Ostatní daňové závazky	Other tax liabilities	215 419	112 691
Závazky vůči zaměstnancům	Liabilities towards employees	76 822	55 945
Sociální a zdravotní pojištění	Social & health care insurance	46 171	31 655
Závazky vůči akcionářům	Liabilities towards shareholders	100	100
Jiné krátkodobé závazky	Other current liabilities	187 519	112 697
Bezáročná akcionářská půjčka	Interest-free borrowing from shareholders	195 989	205 991
Rezervy	Provisions	38 133	37 797
Půjčky od spřízněných osob	Borrowings from related parties	1 106	4 036
Celkem	Total	761 259	560 912



31. SMLOUVY O OPERATIVNÍM LEASINGU

Společnost si pronajímá na operativní leasing především nemovitosti. Leasingy jsou sjednávány obvykle na dobu nepřesahující 5 let nebo na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou, která trvá nejčastěji 3–6 měsíců.

31. OPERATING LEASE CONTRACTS

The Company has got operating leases particularly for real-estates. The contracts are usually for the period not exceeding 5 years and/or for an indefinite period with a notice period which is mostly from 3 to 6 months.

		2018 tis. Kč	2017 tis. Kč
		2018 CZK'000	2017 CZK'000
Minimální leasingové platby u operativního leasingu vykázané ve výsledku běžného období	Minimum lease payments recognised in profit or loss of the current period	151 466	116 858

Ke konci roku má Skupina nesplacené závazky ze smluv o nezrušitelném operativním leasingu, které budou splatné:

At the end of the year, the Group had got unpaid liabilities arising from irrevocable operating lease which were due as follows:

		31. 12. 2018 tis. Kč	31. 12. 2017 tis. Kč
		31st December 2018 CZK'000	31st December 2017 CZK'000
Do 1 roku	Within 1 year	134 259	70 346
Od 1 roku do 5 let	Between 1 and 5 years	207 477	57 779
Za více než 5 let	More than 5 years	7 300	515
Celkem	Total	349 036	128 640

32. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

DEKINVEST podfond Alfa eviduje podmíněný závazek ve výši 159 628 tis. Kč, který vyplývá ze smlouvy o smlouvě budoucí, týkající se nákupu nemovitostí na Slovensku.

32. CONTINGENT LIABILITIES

DEKINVEST podfond Alfa records a contingent liability of CZK 159,628 thousand, which results from a contract on a future contract concerning the purchase of real estate in Slovakia.

33. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Transakce uvnitř Skupiny byly eliminovány konsolidací. Skupina neměla žádné relevantní obchodní transakce se spřízněnými stranami. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti se špatnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné náklady.

33.1. PŮJČKY OD SPŘÍZNĚNÝCH STRAN

	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Půjčky od akcionáře společnosti (viz bod 30)	195 989	205 991
Půjčky od ostatních spřízněných stran	0	4 138
Celkem	195 989	210 129

33.2. ODMĚNY ČLENŮM KLÍČOVÉHO MANAGEMENTU

Statutárnímú řediteli a členům správní rady byly během roku vyplaceny tyto odměny:

	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Mzdy a odměny	-9 917	-9 908
Ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky	0	0
Celkem	-9 917	-9 908

33. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Transactions within the Group were eliminated by the consolidation. The Group had no relevant related party transactions. Any guarantees have been neither provided nor received. No cost occurred which would arise from bad or doubtful receivables from the related parties in the reported or previous periods.

33.1. BORROWINGS FROM THE RELATED PARTIES

	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Půjčky od akcionáře společnosti (viz bod 30)	195 989	205 991
Půjčky od ostatních spřízněných stran	0	4 138
Celkem	195 989	210 129

33.2. REMUNERATION OF THE KEY MANAGEMENT

Remunerations were paid out to the Statutory Director and members of the Board during a period:

	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Mzdy a odměny	-9 917	-9 908
Ostatní krátkodobé zaměstnanecké požitky	0	0
Celkem	-9 917	-9 908



Výši odměn statutárního ředitele a členů správní rady určuje Valná hromada společnosti.

The remuneration amounts are determined by the shareholders' general meeting of the Company.

34. PODNIKOVÉ KOMBINACE

34. BUSINESS COMBINATIONS

34.1. NABYTÉ DCEŘINÉ PODNIKY

34.1. ACQUIRED SUBSIDIARIES

Název Firm	Hlavní předmět činnosti	Main activity	Datum získání kontroly Date of gaining control	Procento získaných majetkových podílů s hlasovacím právem Shareholding with voting right
PARÁDA Tertia a.s.	pronájem	lease	1. 3. 2018	56,06%
ÚRS CZ a.s.	služby a obchod	services and trading	14. 3. 2018	100% *
DEK stavební SR a.s.	pouze nemovitost	real-estate SPV	4. 4. 2018	56,06 %
Kardon Estate s. r. o.	pronájem	lease	31. 7. 2018	56,06 %

* K datu akvizice se jednalo o 90,534% akcií a 9,388% vlastních akcií. K 6. 8. 2018 bylo převzato i zbývajících 0,078% akcií.

* At the acquisition date, this represented 90.534% of shares and 9.388% of own shares. On 6th August 2018 the remaining 0.078% of the shares were taken over.

34.2. POŘÍZENÁ AKTIVA A UZNANÉ
ZÁVAZKY K DATU AKVIZICE

34.2. ACQUIRED ASSETS AND
RECOGNISED LIABILITIES AS AT THE
ACQUISITION DATE

		Celkem tis. Kč Total CZK'000
Pozemky, budovy a zařízení	Property, plant and equipment	103 382
Nehmotná aktiva	Intangible assets	2 317
Odložená daňová pohledávka	Deferred tax asset	51
Ostatní dlouhodobá aktiva	Other non-current assets	180
Dlouhodobá aktiva celkem	Total non-current assets	105 931
Zásoby	Inventories	445
Pohledávky z obchodních vztahů	Trade receivables	5 883
Ostatní krátkodobé pohledávky	Other current receivables	939
Ostatní krátkodobá aktiva	Other current assets	385
Hotovost a peněžní ekvivalenty	Cash and cash equivalents	29 998
Krátkodobá aktiva celkem	Total current assets	37 651
Aktiva celkem	Total assets	143 582
Dlouhodobé bankovní úvěry	Non-current bank loans	0
Ostatní dlouhodobé závazky	Other non-current liabilities	0
Odložený daňový závazek	Deferred tax liability	0
Dlouhodobé závazky celkem	Total non-current liabilities	0
Závazky z obchodních vztahů	Trade liabilities	448
Krátkodobé bankovní úvěry	Current bank loans	0
Ostatní krátkodobé závazky	Other current liabilities	6 257
Krátkodobé závazky celkem	Total current liabilities	6 705
Závazky celkem	Total liabilities	6 705

34.3. NEKONTROLNÍ PODÍLY

Necontrolling podíly představují 48,8% podíl na společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s., 40% podíl na společnosti DEKINVEST, investiční fond

34.3. NON-CONTROLLING INTERESTS

Non-controlling interests consist of 48.8-% shareholding in ARGOS ELEKTRO, a. s., 40-% shareholding in DEKINVEST, investiční fond



s proměnným základním kapitálem, a.s. a 43,94% podíl v DEKINVEST podfond Alfa. Zprostředkovaně přes DEKINVEST podfond Alfa dále 43,94% podíly ve společnostech ACI Realty, s.r.o. a DEKINVEST SR a.s.

s proměnným základním kapitálem, a.s. and 43,94-% shareholding in DEKINVEST podfond Alfa. In addition, through DEKINVEST podfond Alfa also 43.94-% shareholdings in ACI Realty, s.r.o. and DEKINVEST SR a.s.

3 4 . 4 . GOODWILL VZNIKLÝ
Z PODNIKOVÉ KOMBINACE

3 4 . 4 . GOODWILL ARISING FROM
A BUSINESS COMBINATION

		Celkem tis. Kč Total CZK'000
Převedená protihodnota	Transferred consideration	204 043
Plus podíl nezakládající ovládnání	Plus non-controlling interest	0
Minus: reálná hodnota nabytých identifikovatelných čistých aktiv	Minus: fair value of acquired identifiable net assets	128 344
Goodwill vzniklý z akvizic	Goodwill arising from the acquisition	75 699
		Celkem tis. Kč Total CZK'000
Goodwill – počáteční stav	Goodwill – the initial state	30 910
Goodwill vzniklý z akvizic	Goodwill arising from acquisitions	75 699
Odpis goodwillu	Goodwill write-off	-23 188
Goodwill – konečný stav	Goodwill – the final state	83 421

Goodwill související s těmito akvizicemi není pro daňové účely odečitatelný. Odpisy goodwillu zaúčtované v roce 2018 souvisejí s akvizicemi z let 2017 a 2018.

Goodwill related to these acquisitions is not deductible for tax purposes. Amortization of goodwill recognized in 2018 relates to acquisitions of 2017 and 2018.

35. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

Společnost DEK v 1. čtvrtletí 2019 získala 100% podíl ve společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s., a to směnou za investiční akcie podfondu DEKINVEST podfond Alfa.

Výsledkem této směny je:

- DEK a.s. drží 100% akcií společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s.
- podíly hlavních držitelů investičních akcií v podfondu DEKINVEST podfond Alfa jsou: Ing. Vít Kutnar 44,28%, Ing. Petra Kutnarová 44,28% a DEK a.s. 9,96%. Skupina podfond Alfa nadále ovládá.

V roce 2019 obchodní aktivity společnosti WÄRME s.r.o. převzala společnost Stavebniny DEK a.s. Důvodem bylo zjednodušení řízení a využití synergií obou firem. V souvislosti s tím byly převedeny také prodejny, zaměstnanci a majetek.

35. EVENTS AFTER THE DATE OF THE REPORTED PERIOD

No events have happened after the date of the reported period which would have significant impact on the consolidated financial statements as at 31st December 2018.

In the first quarter of 2019, DEK acquired a 100% stake in ARGOS ELEKTRO, a. s., in exchange for investment shares of the sub-fund DEKINVEST podfond Alfa.

The result of this shift is:

- DEK a.s. holds 100% stake of ARGOS ELEKTRO, a. s.
- the shares of the main holders of investment shares in the sub-fund DEKINVEST podfond Alfa are: Ing. Vít Kutnar 44.28%, Ing. Petra Kutnarová 44.28% and DEK a.s. 9.96%. Sub-fund Alfa continues to be controlled by the Group.

In 2019, business activities of WÄRME s.r.o. took over the company Stavebniny DEK a.s. The reason was simplification of management and utilization of synergies of both companies. In connection with this, stores, employees and property were also transferred.



36. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla statutárním ředitelem schválena k předložení valné hromadě a z pověření statutárního ředitele podepsána.

V Praze, dne 20. 4. 2019



Ing. Vit Kutnar
Statutární ředitel
Statutory Director

36. STATUTORY APPROVALS OF THE FINANCIAL STATEMENTS

These consolidated financial statements have been approved for submission to the shareholders' general meeting by the Statutory Director and have been signed on his behalf.

Given in Prague, on 20th April 2019



Ing. Jan Bolek
Finanční ředitel
Finance Director



Z p r á v a n e z á v i s l é h o
a u d i t o r a o o v ě ř e n í
ú č e t n í z á v ě r k y
D E K a . s . z a r o k 2 0 1 8

Independent auditor's report on
verification of final accounts of
DEK a.s. for 2018

Správní radě společnosti

Název společnosti: DEK a.s.

Sídlo společnosti: Praha-Malešice, Tiskařská
257/10, PSČ: 108 00

IČ: 276 36 801

For Company Board

Company name: DEK a.s.

Registered office: Praha-Malešice, Tiskařská
257/10, ZIP: 108 00, Czech
Republic

Company ID: 276 36 801, Czech Republic

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DEK a.s. (dále také „Společnost“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 Všeobecné informace přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DEK a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

AUDITOR'S STATEMENT

We carried out an audit of the attached Final Accounts of DEK a.s., prepared based on Czech accounting regulations, which consists of the balance as of 31st December 2018, profit and loss statement, overview of changes in shareholder's capital and overview of financial flows for the year ending on 31st December 2018 and attachment to these Final Accounts, which contains descriptions of major accounting methods used and other explanatory information. Basic information on DEK a.s. are provided in point 1. General information in the attachment to these Final Accounts.

In our opinion, the Final Accounts provide truthful and fair view of assets and liabilities of DEK a.s. as of 31st December 2018 as well as of costs, yields and economic results and financial flows for the year ending on 31st December 2018 in accordance with Czech accounting regulations.



ZÁKLAD PRO VÝROK

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

OSTATNÍ INFORMACE UVEDENÉ VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Jak je uvedeno v odstavci 3.1 Základní zásady zpracování účetní závěrky přílohy v účetní závěrce, společnosti DEK a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z tohoto důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

BACKGROUND FOR STATEMENT

We have carried out the audit in line with the Auditor Law and with the standards of the Chamber of Auditors of the Czech Republic for audits, which include international standards for audits (ISA) amended and complemented with related application clauses as needed. Our responsibility specified in these regulations is described in detail in Auditor's responsibility for audit of Final Accounts. We are independent on DEK a.s. in line with the Auditor Law and the Ethic Code of the Chamber of Auditors of the Czech Republic and we also met other ethical requirements set by the listed regulations. We are confident that the evidence collected by us provide a sufficient and appropriate basis for expressing opinion.

OTHER INFORMATION PROVIDED IN THE ANNUAL REPORT

Other information in the sense of §2 b) of the Auditor Act includes information provided in the Annual Report out of the scope of the Final Accounts and our Auditor Report. Responsibility for other information lies with the company's statutory director. Our responsibility related to the audit of Final Accounts includes our expression on the other information.

As stated in par. 3.1 Basic principles of preparation of Final Accounts of the attachment to the Final Accounts, DEK a.s. does not prepare the Annual Report as the relevant information is to be included in the Consolidated Annual Report. For this reason, our expression on the other information are not part of this Auditor Report.

ODPOVĚDNOST STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE SPOLEČNOSTI ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá statutární ředitel.

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra

RESPONSIBILITY OF THE COMPANY'S STATUTORY DIRECTOR FOR THE FINAL ACCOUNTS

The company's statutory director is responsible for the preparation of the Final Accounts, which provide truthful and fair view in accordance with the Czech accounting regulations and for the implementation of such an internal control system that is deemed necessary for the preparation of the Final Accounts that would not contain any major (material) discrepancies resulting from fraud or error.

During preparation of the Final Accounts, the statutory director is obliged to assess whether DEK a.s. is capable of uninterrupted existence and, if relevant, describe in an attachment to the Final Accounts all matters related to its uninterrupted existence and application of the assumption of uninterrupted existence to the preparation of the Final Accounts, with the exception of the cases when the statutory director plans to disestablish the company or terminate its activities or when they do not have any other option that to do so.

The statutory director is responsible for the process of account reporting in DEK a.s.

AUDITOR'S RESPONSIBILITY FOR AUDIT OF FINAL ACCOUNTS

Our aim is to make sure that the Final Accounts as a whole do not include any significant (material) incorrectness caused by fraud or error, and issue the Auditor Report containing our statement. Appropriate level of certainty is a high level of



jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.

certainty; nevertheless, we cannot guarantee that the audit carried out in line with the mentioned regulations discloses possible significant (material) incorrectness in the Final Accounts in all cases. Such incorrectnesses may result from fraud or error and are considered as significant (material) if it can be assumed reasonably that they could, individually or collectively, influence economic decisions which the users of the Final Accounts make on their base.

When carrying out the audit in line with the mentioned regulations, we are obliged to apply our expertise and respect professional scepticism. Furthermore, we are obliged to:

- Identify and evaluate risks of significant (material) incorrectness of the Final Accounts resulting from fraud or error, propose and carry out audit procedures responding to such risks and acquire sufficient and appropriate evidence for making our statement. The risk of not finding out a significant (material) incorrectness resulting from fraud is higher than the risk of not finding out a significant (material) incorrectness resulting from error because a fraud can include secret agreements (collusion), falsification, deliberate neglect, untrue statements or omitting internal controls by the statutory director.
- Familiarize ourselves with the internal control system of DEK a.s. relevant for the audit in the scope necessary for proposal of audit procedures appropriate for given situation, not for the purpose of expressing our opinion on the efficiency of its internal control system.
- Assess the suitability of the accounting rules used and adequacy of accounting estimates and information provided by the statutory director in the attachment to the Final Accounts.
- Assess the suitability of application of the assumption of uninterrupted existence during

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

the preparation of the Final Accounts by the statutory director and assess whether the evidence acquired shows significant (material) uncertainty resulting from events or conditions, which could put the company's capability of uninterrupted existence in doubt. If we come to the conclusion that such significant (material) uncertainty exists, we are obliged to point out in our report the information provided in this matter in the attachment to the Final Accounts, and if it is not sufficient, express a modified statement. Our conclusions related to the capability of DEK a.s. of uninterrupted existence are based on the evidence acquired before the effective date of our report. Nevertheless, future events or conditions may result in DEK a.s. losing its capability of uninterrupted existence.

- Assess the overall presentation, structure and contents of the Final Accounts including the attachment to the Final Accounts, furthermore, assess whether the Final Accounts show background transactions and events in a truthful and true manner.

We are obliged to inform the statutory director, among other matters, on the planned scope and timing of the audit and on any significant findings from the audit, including significant gaps found in the internal control system.

Obchodní jméno a číslo oprávnění auditora

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice
Číslo auditorského oprávnění 300



Ing. Tomáš Bartoš
Číslo auditorského oprávnění 1122
Auditor licence number 1122

V Čelákovících, dne 10. 04. 2019
In Čelákovice, 10th April 2019

Auditor's trade name and license number

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, 250 88 Čelákovice,
Czech Republic
Auditor licence number 300



Úč et n í z á v ě r k a
D E K a . s . z a r o k 2 0 1 8

Financial statements of DEK a.s.
for the year ended 31st December
2018

ROZVAHA

BALANCE SHEET

Aktiva	Assets	2018	2018	2018	2017
		Brutto tis. Kč 2018 Gross amount CZK'000	Korekce tis. Kč 2018 Provision CZK'000	Netto tis. Kč 2018 Net amount CZK'000	Netto tis. Kč 2017 Net amount CZK'000
Dlouhodobý majetek	Fixed assets	3 523 158	-321 798	3 201 360	2 808 691
Dlouhodobý nehmotný majetek	Intangible fixed assets	15 551	-11 610	3 941	1 454
Software	Software	15 551	-11 610	3 941	1 454
Dlouhodobý hmotný majetek	Tangible fixed assets	656 267	-310 188	346 079	261 367
Stavby	Structures	631	-154	477	128
Hmotné movité věci a jejich soubory	Equipment	654 473	-310 034	344 439	258 129
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	Long-term advances paid	1 163	0	1 163	3 110
Dlouhodobý finanční majetek	Long-term financial assets	2 851 340	0	2 851 340	2 545 870
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	Shares and investments – controlled or controlling enterprises	2 318 270	0	2 318 270	2 191 654
Podíly – podstatný vliv	Shares and investments – enterprises with significant influence	0	0	0	9 999
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Other long-term securities and shares	533 070	0	533 070	344 217
Oběžná aktiva	Current assets	1 208 799	-1 208	1 207 591	2 014 370
Zásoby	Inventory	0	0	0	0
Dlouhodobé pohledávky	Long-term receivables	741 220	0	741 220	1 637 705
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	Receivables – controlled or controlling enterprises	741 220	0	741 220	1 637 705



Aktiva	Assets	2018 Brutto tis. Kč 2018 Gross amount CZK'000	2018 Korekce tis. Kč 2018 Provision CZK'000	2018 Netto tis. Kč 2018 Net amount CZK'000	2017 Netto tis. Kč 2017 Net amount CZK'000
Krátkodobé pohledávky	Short-term receivables	466 520	-1 208	465 312	373 419
Pohledávky z obchodních vztahů	Trade receivables	4 214	-1 208	3 006	10 397
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	Receivables – controlled or controlling enterprises	450 537	0	450 537	337 655
Pohledávky – podstatný vliv	Receivables – enterprises with significant influence	0	0	0	10 000
Stát – daňové pohledávky	Due from state – tax receivables	1 671	0	1 671	1 058
Krátkodobé poskytnuté zálohy	Short-term advances paid	3 167	0	3 167	6 073
Dohadné účty aktivní	Estimated receivables	2 365	0	2 365	2 570
Jiné pohledávky	Other receivables	4 566	0	4 566	5 666
Krátkodobý finanční majetek	Short-term financial assets	0	0	0	0
Peněžní prostředky	Cash	1 059	0	1 059	3 246
Peněžní prostředky v pokladně	Cash in hand	5	0	5	43
Peněžní prostředky na účtech	Cash at bank	1 054	0	1 054	3 203
Časové rozlišení	Accruals	5 746	0	5 746	5 228
Náklady příštích období	Deferred expenses	5 746	0	5 746	5 228
AKTIVA CELKEM	TOTAL ASSETS	4 737 703	-323 006	4 414 697	4 828 289

ROZVAHA

BALANCE SHEET

Pasiva	Liabilities and equity	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Vlastní kapitál	Equity	2 699 337	2 419 787
Základní kapitál	Registered capital	5 408 000	5 502 000
Základní kapitál	Registered capital	5 502 000	5 502 000
Vlastní podíly	Own shares	-94 000	0
Kapitálové fondy	Capital funds	727 548	-4 966 202
Ostatní kapitálové fondy	Other capital funds	-46 870	-46 870
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Adjustments from the revaluation of assets and liabilities	774 418	-4 919 332
Výsledek hospodaření minulých let	Profit / loss – previous year	1 883 989	1 866 795
Výsledek hospodaření běžného účetního období	Profit / loss – current year	-5 320 200	17 194
Cizí zdroje	Liabilities	1 715 360	2 408 412
Dlouhodobé závazky	Long-term payables	110 526	85 147
Vydané dluhopisy	Bonds issued	13 500	30 592
Závazky k úvěrovým institucím	Payables to credit institutions	90 489	49 643
Odložený daňový závazek	Deferred tax payable	6 537	4 912



Pasiva	Liabilities and equity	2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Krátkodobé závazky	Short-term payables	1 604 834	2 323 265
Závazky k úvěrovým institucím	Payables to credit institutions	69 154	60 238
Krátkodobé přijaté zálohy	Short-term advances received	51	0
Závazky z obchodních vztahů	Trade payables	23 433	20 865
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	Payables – controlled or controlling enterprises	1 334 172	2 206 114
Závazky ke společníkům	Payables to partners	100	100
Závazky k zaměstnancům	Payables to employees	4 347	5 778
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	Payables to social security and health insurance	3 936	3 189
Stát – daňové závazky a dotace	Due from state – tax payables and subsidies	79 871	16 858
Dohadné účty pasivní	Estimated payables	3 014	1 749
Jiné závazky	Other short-term payables	86 756	8 374
Časové rozlišení	Accruals	0	90
PASIVA CELKEM	TOTAL LIABILITIES	4 414 697	4 828 289

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

INCOME STATEMENT

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Tržby z prodeje výrobků a služeb	Revenues from own products and services	485 349	385 855
Výkonová spotřeba	Production consumption	230 314	158 532
Spotřeba materiálu a energie	Consumption of material and energy	57 839	44 193
Služby	Services	172 475	114 339
Osobní náklady	Personnel expenses	148 268	120 677
Mzdové náklady	Wages and salaries	108 914	88 460
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Social security and health insurance costs	38 431	31 325
Ostatní náklady	Other costs	923	892
Úpravy hodnot v provozní oblasti	Value adjustments relating to operating income	91 410	80 082
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	Value adjustments relating to intangible and tangible assets	91 112	80 000
Úpravy hodnot pohledávek	Value adjustments relating to receivables	298	82
Ostatní provozní výnosy	Other operating revenues	34 085	30 636
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	Revenues from sale of fixed assets	12 225	9 511
Jiné provozní výnosy	Other operating revenues	21 860	21 125
Ostatní provozní náklady	Other operating expenses	28 277	29 970
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	Net book value of sold fixed assets	5 525	8 344
Daně a poplatky v provozní oblasti	Taxes and fees	5 467	4 957
Jiné provozní náklady	Other operating expenses	17 285	16 669
Provozní výsledek hospodaření	Operating profit / loss	21 165	27 230
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	Revenues from long-term financial assets – shares	181 799	267 891



		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Ostatní výnosy z podílů	Other revenues from shares	181 799	267 891
Náklady vynaložené na prodané podíly	Cost of shares sold	5 509 999	267 544
Výnosové úroky a podobné výnosy	Interest received and related revenues	38 022	23 452
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	Interest received and related revenues – controlled or controlling enterprises	37 816	23 155
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	Other interest received and related revenues	206	297
Nákladové úroky a podobné náklady	Interest paid and related expenses	48 583	26 518
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	Interest paid and related expenses – controlled or controlling enterprises	47 031	23 676
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	Other interest paid and related expenses	1 552	2 842
Ostatní finanční výnosy	Other financial revenues	1 165	694
Ostatní finanční náklady	Other financial expense	1 217	1 020
Finanční výsledek hospodaření	Profit / loss from financial operations	-5 338 813	-3 045
Výsledek hospodaření před zdaněním	Profit / loss before tax	-5 317 648	24 185
Daň z příjmů	Tax on profit / loss on ordinary activities	2 552	6 991
- splatná	– due tax	927	801
- odložená	– deferred tax	1 625	6 190
Výsledek hospodaření po zdanění	Profit / loss after tax	-5 320 200	17 194
Výsledek hospodaření za účetní období	Profit / loss of current accounting period	-5 320 200	17 194
Čistý obrat za účetní období	Net turnover	740 420	708 528

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

CASH FLOW STATEMENT

		2018	2017
		tis. Kč	tis. Kč
		2018	2017
		CZK'000	CZK'000
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	Opening balance of cash and cash equivalents	3 246	4 015
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	Cash flows from ordinary activities (operating activities)		
Účetní zisk (+) nebo ztráta (-) před zdaněním	Profit (+) / loss (-) from ordinary activities before tax	-5 317 648	24 185
Úpravy o nepeněžní operace	Adjustments for non-cash transactions	5 738 267	444 267
Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	Depreciation of fixed assets	91 112	80 000
Změna stavu opravných položek, rezerv	Change in provisions and reserves	298	-3 013
Zisk z prodeje stálých aktiv	Profit on the sale of fixed assets	-400	-1 167
Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	Interest expense and interest income	8 507	521
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	Adjustments for other non-cash transactions	5 638 750	367 926
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu	Net operating cash flow before changes in working capital	420 619	468 452
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	Change in working capital	47 056	238 090
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	Change in operating receivables and other assets	796 311	-1 779 553
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	Change in operating payables and other liabilities	-749 255	2 017 643
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	Net cash flow from operations before tax	467 676	706 542



		2018	2017
		tis. Kč	tis. Kč
		2018	2017
		CZK'000	CZK'000
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	Interest paid	-2 260	-2 843
Přijaté úroky	Interest received	206	297
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	Income tax paid from ordinary operations	-1 540	-4 954
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	Net operating cash flows	464 081	699 043
Peněžní toky z investiční činnosti	Cash flows from investing activities		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	Fixed assets expenditures	-492 954	-723 964
Příjmy z prodeje stálých aktiv	Proceeds from fixed assets sold	15 924	9 090
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	Net investment cash flows	-477 030	-714 874
Peněžní toky z finanční činnosti	Cash flows from financial activities		
Dopady změn dlouhodobých resp. krátkodobých závazků	Change in payables from financing	49 762	15 062
Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	Capital payments to partners	-39 000	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	Net financial cash flows	10 762	15 062
Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	Net increase or decrease in cash and cash equivalents	-2 187	-769
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	Closing balance of cash and cash equivalents	1 059	3 246

PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU

STATEMENT OF CHANGES
IN EQUITY

		Základní kapitál tis. Kč Share capital CZK'000	Kapitálové fondy tis. Kč Capital reserves CZK'000	Zákonný rezervní fond tis. Kč Statutory reserve fund CZK'000	Oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků tis. Kč Valuation difference from revaluation of assets and liabilities CZK'000	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta tis. Kč Retained earnings / Accumulated losses CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
Zůstatek k 31. prosinci 2016	Balance as at 31 st December 2016	5 333 000	-46 870	29 903	-5 117 408	1 836 892	2 035 517
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	Own shares and equity participations	169 000	0	0	0	0	169 000
Vyplacené dividendy	Dividend paid	0	0	0	0	0	0
Tvorba zákonného rezervního fondu	Forming statutory reserve fund	0	0	-29 903	0	29 903	0
Přecenění majetkové účasti*	Investment revaluation*	0	0	0	198 076	0	198 076
Výsledek hospodaření za účetní období	Profit / loss of current accounting period	0	0	0	0	17 194	17 194
Zůstatek k 31. prosinci 2017	Balance as at 31 st December 2017	5 502 000	-46 870	0	- 4 919 332	1 883 989	2 419 787

		Základní kapitál	Kapitálové fondy	Zákonný rezervní fond	Oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků	Nerozdělený zisk / Neuhrazená ztráta	Celkem
		tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
		Share capital	Capital reserves	Statutory reserve fund	Valuation difference from revaluation of assets and liabilities	Retained earnings / Accumulated losses	Total
		CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000	CZK'000
Zůstatek k 31. prosinci 2017	Balance as at 31st December 2017	5 502 000	-46 870	0	- 4 919 332	1 883 989	2 419 787
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	Own shares and equity participations	-94 000	0	0	0	0	-94 000
Vyplacené dividendy	Dividend paid	0	0	0	0	0	0
Tvorba zákonného rezervního fondu	Forming statutory reserve fund	0	0	0	0	0	0
Přecenění majetkové účasti*	Investment revaluation*	0	0	0	5 693 750	0	5 693 750
Výsledek hospodaření za účetní období	Profit / loss of current accounting period	0	0	0	0	-5 320 000	-5 320 000
Zůstatek k 31. prosinci 2018	Balance as at 31st December 2018	5 408 000	-46 870	0	774 418	-3 436 211	2 699 337

* Přecenění ekvivalenční metodou / * Revaluation by equity method



Příloha v účetní
závěrce DEK a.s.

Notes to the financial statements
of DEK a.s.

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost DEK a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku dne 18. prosince 2006 pod identifikačním číslem 276 36 801 a její sídlo je v Praze 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00.

Předmětem podnikání Společnosti je činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Tyto činnosti jsou poskytovány zejména společností v rámci skupiny podniků DEK.

Statutárním ředitelem k 31. prosinci 2018 byl Ing. Vít Kutnar (jmenován 10. května 2016).

Složení správní rady k 31. prosinci 2018 bylo následující:

Ing. Vít Kutnar
předseda správní rady
jmenován 10. května 2016

Ing. Petra Kutnarová
člen správní rady
jmenován 10. května 2016

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc.
člen správní rady
jmenován 10. května 2016

Organizační struktura společnosti je uvedena v příloze č. 1.

1. GENERAL INFORMATION

DEK a.s. („the Company“) was incorporated in the Commercial Register on 18th December 2006 under Company ID 276 36 801 and its registered office is at 257/10 Tiskařská, Prague 10, Postal Code: 108 00.

The Company's principal business is the activity of accounting advisors, accounting consultancy, tax records consultancy, production, trade and services not stated in appendixes from 1 to 3 of The Trades Licensing Act. These activities are mainly provided to the companies within the DEK Group.

The Statutory Director as at 31st December 2018 was Ing. Vít Kutnar (appointed on 10th May 2016).

The members of the Management Board as at 31st December 2018 were as follows:

Ing. Vít Kutnar
chairman
appointed on 10th May 2016

Ing. Petra Kutnarová
member
appointed on 10th May 2016

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc.
member
appointed on 10th May 2016

The organisational structure of the Company is attached in appendix No. 1.

2. INFORMACE O KONSOLIDOVANÉM CELKU

2.1. OBCHODNÍ JMÉNO A SÍDLO KONSOLIDUJÍCÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY,

kteřá sestavuje konsolidovanou účetní závěrku za všechny skupiny účetních jednotek konsolidovaného celku, pro kterou je účetní jednotka konsolidovanou účetní jednotkou:

DEK a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, Česká republika

2.2. OBCHODNÍ JMÉNO A SÍDLO KONSOLIDUJÍCÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY,

kteřá sestavuje konsolidovanou účetní závěrku za tu skupinu účetních jednotek konsolidovaného celku, jehož součástí je i účetní jednotka, uvádí se i obchodní jméno a sídlo účetní jednotky, která je bezprostředně konsolidující účetní jednotkou:

DEK a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, Česká republika

2. INFORMATION ON CONSOLIDATED UNIT

2.1. TRADE NAME AND REGISTERED OFFICE OF THE CONSOLIDATING ACCOUNTING ENTITY,

which compiles the consolidated Final Accounts for all groups of accounting entities of the consolidated unit, for which this accounting entity acts as the consolidated accounting entity:

DEK a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Prague 10, Czech Republic

2.2. TRADE NAME AND REGISTERED OFFICE OF THE CONSOLIDATING ACCOUNTING ENTITY,

which compiles the consolidated Final Accounts for the group of accounting entities of the consolidated unit, which includes this accounting entity; the statement also includes the trade name and registered office of the accounting entity, which is the immediate consolidating accounting entity:

DEK a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Prague 10, Czech Republic

2.3. OBCHODNÍ JMÉNO A SÍDLO KONSOLIDUJÍCÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY,

ve které je možné tyto konsolidované účetní závěrky získat:

DEK a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, Česká republika

Adresa registračního soudu, který vede obchodní rejstřík, ve kterém se uloží tyto konsolidované účetní závěrky:

Městský soud Praha, Slezská 9, 120 00, Praha 2, Česká republika

2.3. TRADE NAME AND REGISTERED OFFICE OF THE CONSOLIDATING ACCOUNTING ENTITY,

which may provide these consolidated Final Accounts:

DEK a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Prague 10, Czech Republic

Address of the Registration Court, which administers the Trade Registry, where these consolidated Final Accounts shall be filed:

Municipal Court in Prague, Slezská 9, 120 00 Prague 2, Czech Republic

3. ÚČETNÍ POSTUPY

3.1. ZÁKLADNÍ ZÁSADY ZPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a Českými účetními standardy. Účetní závěrka je sestavena v historických cenách.

Společnost je součástí konsolidačního celku, proto nebude sestavovat individuální Výroční zprávu a tato Účetní závěrka bude součástí konsolidované Výroční zprávy.

3.2. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Nakoupený nehmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou

3. ACCOUNTING POLICIES

3.1. BASIS OF PREPARATION OF FINANCIAL STATEMENT

The financial statements have been prepared in accordance with accounting regulation in the Czech Republic and Czech Accounting Standards. The financial statements have been prepared under the historical cost convention.

The Company is the part of a consolidated group and therefore will not prepare an individual Annual Report. These Financial Statements will be included in the Consolidated Annual Report.

3.2. INTANGIBLE NON-CURRENT ASSETS

Purchased intangible non-current assets are recorded at purchasing cost which include costs

byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek – software – je odpisován metodou rovnoměrných měsíčních odpisů na základě jeho předpokládané životnosti po dobu 36 měsíců.

Nehmotný majetek, jehož pořizovací cena nepřevyšuje 60 000 Kč za položku, je účtován do nákladů při pořízení.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně ziskatelnou částku.

3.3.3. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané životnosti následujícím způsobem:

- Motorová vozidla a vysokozdvížené vozíky – 4 roky
- Počítače a jejich příslušenství, inventář, elektrické zařízení – 3 roky
- Přívěsy – 3 roky
- Nemovitosti (technické zhodnocení) – 10 let
- Stroje a zařízení – 5 let
- Inventář – 5 let

U motorových vozidel, vysokozdvížných vozíků, přívěsů a nemovitostí se odepisuje do výše 80% vstupní ceny (20% je tedy zůstatková hodnota).

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů.

incurred in bringing the assets to their present location and condition.

Intangible non-current assets – software – are amortised by applying the straight-line method on a monthly basis over their estimated useful lives of 36 months.

Intangible non-current assets with a unit cost of less than CZK 60 thousand are expensed upon consumption.

A provision for impairment is established when the carrying value of an asset is greater than its estimated recoverable amount.

3.3.3. TANGIBLE NON-CURRENT ASSETS

Acquired tangible non-current assets are recorded at purchasing cost, which include costs incurred in bringing the assets to their present location and condition.

Tangible non-current assets are depreciated by applying the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

- Motor vehicles and forklifts – 4 years
- Computers, equipment, furniture and appliances – 3 years
- Trailers – 3 years
- Real estate (property enhancements) – 10 years
- Machinery and equipment – 5 years
- Fitting – 5 years

Motor vehicles, forklifts and real estate are depreciated up to 80% of its cost (carrying amount is 20%).

Repairs and maintenance expenditures relating to tangible non-current assets are expensed as incurred. Property enhancements are capitalised.

Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno. Hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 000 Kč za položku je účtován do nákladů při spotřebě.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je zůstatková hodnota aktiva snížena o opravnou položku na tuto zpětně získatelnou částku.

3.4. MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Společnost s rozhodujícím vlivem (dceřiná společnost) je podnik ovládaný Společností, jehož finanční a provozní procesy Společnost může ovládat s cílem získávat přínosy z jeho činnosti.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou k rozvahovému dni oceněny ekvivalenční metodou.

3.5. ZÁSoby

Nakoupené zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo, atd.). Náklady související s pořízením materiálových zásob jsou v průběhu roku účtovány do výsledovky. Ke konci každého čtvrtletí jsou tyto dle stanoveného algoritmu částečně aktivovány do rozvahy k hodnotě neprodaných zásob. Pro veškeré úbytky nakoupených zásob užívá Společnost metodu „první do skladu – první ze skladu“.

Zásoby vlastní výroby, tj. hotové výrobky, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímý a nepřímý materiál, přímé a nepřímé mzdy a výrobní režii.

Tangible non-current assets with a unit cost of less than CZK 40 thousand are expensed upon consumption.

A provision for impairment is established when the carrying value of an asset is greater than its estimated recoverable amount.

3.4. INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES AND ASSOCIATED UNDERTAKINGS

A subsidiary is an enterprise that is controlled by the Company, which means that the Company has the power to govern the financial and operating policies thereof in order to obtain benefits from its activities.

Equity investments in subsidiaries and associates are recorded by equity method to the balance sheet date.

3.5. INVENTORY

The inventory purchased is appreciated based on the purchase prices. The purchase price includes all costs related to the acquisition of such inventory (namely transport costs, customs etc.). The costs related to acquisition of material inventory are posted in the income statement in the course of the year. By the end of each quarter, these costs are partially activated in the balance to the value of unsold inventory using a predefined algorithm. For all decreases in purchased inventory, the company uses the “First In First Out” method.

Internally produces inventory, i.e. finished products, are appreciated based on internal production costs. The internal production costs include direct and indirect material, direct and indirect wages and production overhead costs.



Opravná položka k pomaluobrátkovým a zastaralým zásobám nebyla k 31. prosinci 2018 tvořena.

3.6. POHLEDÁVKY

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám.

Opravná položka k pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

3.7. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Společnost sestavila přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

3.8. PŘEPOČET CIZÍCH MĚN

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány pevným kursem, který je stanoven měsíčně podle kurzu platného k prvému dni měsíce podle kursového lístku České národní banky.

Všechna peněžní aktiva a pasiva vedená v cizích měnách byla přepočtena devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k datu účetní závěrky. Všechny kursové zisky a ztráty z přepočtu pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

No rectifying item was created by 31st December 2018 for slow-turnover or obsolete inventory.

3.6. RECEIVABLES

Receivables are stated at the nominal value less a provision for doubtful amounts.

A provision for bad debts is created on the basis of an aging analysis and individual evaluation of the collectibility of the receivables as at the year-end.

3.7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

The Company has prepared a cash flow statement following the indirect method. Cash equivalents represent short-term liquid investments which are readily convertible for a known amount of cash.

3.8. FOREIGN CURRENCY TRANSLATION

Transactions denominated in a foreign currency are translated and recorded at the monthly fixed rate of exchange. This rate is set up as a rate valid on the first day of the month as published by Czech National Bank.

All monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies have been translated using the year-end exchange rate as published by the Czech National Bank. All foreign exchange gains and losses from translation of receivables are recognised in the profit and loss statement.

3.9. VÝNOSY

Tržby jsou zaúčtovány k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnosy z pojistného plnění, kde je známa částka k datu účetní závěrky a které budou vyplaceny až v následujícím účetním období, jsou zaúčtovány na dohadné účty aktivní.

3.10. LEASING

Pořizovací cena majetku získaného formou finančního a operativního leasingu není aktivována do dlouhodobého majetku a je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu.

3.11. PENZIJNÍ PŘIPOJIŠTĚNÍ

Společnost v současné době poskytuje svým zaměstnancům penzijní připojištění. K financování státního důchodového pojištění hradí Společnost pravidelné odvody do státního rozpočtu.

3.12. ÚROKOVÉ NÁKLADY

Náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

3.13. REZERVY

Společnost k 31. prosinci 2018 tvořila rezervu na daň z příjmu.

Výše rezervy na daň z příjmů právnických osob je započtena s uhrazenými zálohami na daň z příjmů právnických osob.

3.14. ODLOŽENÁ DAŇ

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo

3.9. REVENUE RECOGNITION

Sales are recognised upon the realization of services and are stated net of discounts and Value Added Tax. Revenues from insurance benefits (in case of an amount known at the balance sheet date) which will be received in the next period are recorded on accrued assets.

3.10. LEASES

The costs of assets held under both finance and operating leases are recorded as expenses evenly over the lifespan of the lease.

3.11. PENSION PLANS

The Company currently operates a pension plan for its employees. Regular contributions are made to the state authority to fund the national pension plan.

3.12. INTEREST COSTS

Interest costs on borrowings are expensed.

3.13. RESERVES

The Company had a reserve for income tax as at 31st December 2018.

The reserve for corporate taxation has been counted with paid advances on corporate taxation.

3.14. DEFERRED TAX

Deferred tax is recognized on all temporary differences between the carrying amount of an asset or liability in the balance sheet and its tax base. Deferred tax assets are recognized if it is probable



pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

3.15. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- společníci/akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv u Společnosti a společností, kde tito společníci mají podstatný nebo rozhodující vliv;
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv;
- společností, které mají společného člena vedení se Společností.

Významné transakce a zůstatky transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 17.

3.16. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

that sufficient future taxable profit will be available against which the assets can be utilised.

3.15. RELATED PARTIES

The Company's related parties are considered to be the following:

- associates/shareholders, of which the Company is a subsidiary or an associate, directly or indirectly, and entities, where these associates have a controlling or significant influence;
- members of the Company's statutory and supervisory bodies and management and parties close to such members, including entities in which they have a controlling or significant influence;
- companies with the same member of management.

Material transactions and outstanding balances with related parties are disclosed in Note 17.

3.16. SUBSEQUENT EVENTS

The effects of events that occurred between the balance sheet date and the date of preparation of the financial statements are recognized in the financial statements in case that these events provide further evidence of conditions that existed as at the balance sheet date.

In case of significant events that occurred subsequently to the balance sheet date but prior to the preparation of the financial statements and that are indicative of conditions that arose subsequent to the balance sheet date, the effects of these events are disclosed, but are themselves not recognized in the financial statements.

4. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

4. INTANGIBLE NON-CURRENT ASSETS

		1. ledna 2018 tis. Kč 1st January 2018 CZK'000	Přírůstky / přeúčtování tis. Kč Additions / transfers CZK'000	Vyřazení tis. Kč Disposals CZK'000	31. prosince 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000
Software – pořizovací cena	Software – costs	12 080	3 471	0	15 551
Software – oprávky	Software – accumulated amortisation	10 626	1 660	0	11 610
Zůstatková hodnota	Carrying amount	1 454			3 941

		1. ledna 2017 tis. Kč 1st January 2017 CZK'000	Přírůstky / přeúčtování tis. Kč Additions / transfers CZK'000	Vyřazení tis. Kč Disposals CZK'000	31. prosince 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Software – pořizovací cena	Software – costs	11 057	1 023	0	12 080
Software – oprávky	Software – accumulated amortisation	8 966	1 660	0	10 626
Zůstatková hodnota	Carrying amount	2 091			1 454

5. DLOUHODOBÝ Hmotný
MAJETEK

5. TANGIBLE NON-CURRENT
ASSETS

2018 Pořizovací cena	2018 Costs	1. ledna 2018 tis. Kč 1 st January 2018 CZK'000	Přírůstky / přeúčtování tis. Kč Additions / transfers CZK'000	Vyřazení tis. Kč Disposals CZK'000	31. prosince 2018 tis. Kč 31 st December 2018 CZK'000
Dopravní zařízení a stroje	Vehicles and machinery	479 173	178 412	-23 700	633 885
Nemovitosti	Real estate	229	402	0	631
Provozní a obchodní vybavení a inventář	Equipment, furniture and fittings	17 635	3 498	-545	20 588
Nedokončený hmotný majetek	Tangible assets in the course of construction	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	Advances paid for non-current assets	3 110	0	-1 947	1 163
Celkem	Total	500 147	182 312	-26 192	656 267

2018 Oprávký	2018 Accumulated depreciation	1. ledna 2018 tis. Kč 1 st January 2018 CZK'000	Přírůstky / přeúčtování tis. Kč Additions / transfers CZK'000	Vyřazení tis. Kč Disposals CZK'000	31. prosince 2018 tis. Kč 31 st December 2018 CZK'000
Dopravní zařízení a stroje	Vehicles and machinery	225 477	93 022*	-23 700	294 799
Nemovitosti	Real estate	101	53	0	154
Provozní a obchodní vybavení a inventář	Equipment, furniture and fittings	13 202	2 578	-545	15 235
Celkem	Total	238 780	95 653	-24 245	310 188
Zůstatková hodnota	Carrying amount	261 367			346 079

*včetně účetních zůstatkových cen ve výši 5 525 tis. Kč

* Including the carrying amounts of CZK 5,525 thousand.

2017		1. ledna 2017	Přírůstky /		31. prosince
Požizovací cena	Costs	tis. Kč	přeúčtování tis.	Vyřazení	2017
		1st January	Kč	tis. Kč	tis. Kč
		2017	Additions /	Disposals	31st December
		CZK'000	transfers	CZK'000	2017 CZK'000
			CZK'000		
Dopravní zařízení a stroje	Vehicles and machinery	390 736	107 848	-19 411	479 173
Nemovitosti	Real estate	229	0	0	229
Provozní a obchodní vybavení a inventář	Equipment, furniture and fittings	13 293	4 455	-113	17 635
Nedokončený hmotný majetek	Tangible assets in the course of construction	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	Advances paid for non-current assets	0	3 110	0	3 110
Celkem	Total	404 258			500 147

2017		1. ledna 2017	Odpisy	Vyřazení	31. prosince
Oprávky	Accumulated depreciation	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	2017
		1st January	Depreciation	Disposals	tis. Kč
		2017	CZK'000	CZK'000	31st December
		CZK'000	CZK'000		2017 CZK'000
Dopravní zařízení a stroje	Vehicles and machinery	160 377	84 511*	-19 411	225 477
Nemovitosti	Real estate	78	23	0	101
Provozní a obchodní vybavení a inventář	Equipment, furniture and fittings	11 165	2 150	-113	13 202
Celkem	Total	171 620	0	0	238 780
Zůstatková hodnota	Carrying amount	232 638			261 367

*včetně účetních zůstatkových cen ve výši 8 344 tis. Kč

* Including the carrying amounts of CZK 8,344 thousand.



6. MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem představují investice do kmenových akcií v případě akciových společností nebo podílů v případě společností s ručením omezeným.

6. INVESTMENTS IN SUBSIDIARY UNDERTAKINGS

Investments in subsidiary undertakings comprise ordinary shares.

Majetkové účasti k 31. prosinci 2018 Investments as at 31st December 2018	Počet akcií Number of shares	Nominální hodnota tis. Kč Nominal value CZK'000	Požizovací cena tis. Kč Costs CZK'000	Podíl na základním kapitálu Capital share
Stavebniny DEK s.r.o.	-	17 081 ¹	91 735 ²	100%
DEKWOOD s.r.o.	-	200	10 200	100%
DEKMETAL s.r.o.	-	200	200	100%
DEK stavební s.r.o.	-	200	200	100%
DEKPROJEKT s.r.o.	-	200	200	100%
Moje-stavebniny.cz s.r.o.	-	200	200	100%
G SERVIS CZ, s.r.o.	-	200	114 841	100%
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	20	100	1 200	60%
Stavebniny DEK a.s.	10	200	1 002 000	100%
DEKPROJEKT SR s.r.o.	-	103	103 ³	85%
ATELIER DEK SR s.r.o.	-	103	103 ⁴	85%
ARGOS ELEKTRO, a. s.	256	261 944	261 944	51,2%
Dakarai s.r.o.	-	20	20	100%
WÄRME s.r.o.	-	119 430	119 430	100%
VPS CZ s.r.o.	-	50 600	50 600	100%
ÚRS CZ a.s.	48 636	12 159	121 083	100%
DEK stavební SR a.s.	2	643 ⁵	643 ⁵	100%
Přecenění majetkové účasti			543 568*	
Zůstatková hodnota			2 318 270	

- ¹ 664 tis. EUR, přepočteno kurzem k 31. 12. 2018
² 3 566 tis. EUR, přepočteno kurzem k 31. 12. 2018
³ 4 tis. EUR, přepočteno kurzem k 31. 12. 2018
⁴ 4 tis. EUR, přepočteno kurzem k 31. 12. 2018
⁵ 25 tis. EUR, přepočteno kurzem k 31. 12. 2018
* přecenění metodou ekvivalence

- ¹ EUR 664 thousand translated using the foreign exchange rate as at 31st December 2018
² EUR 3,566 thousand translated using the foreign exchange rate as at 31st December 2018
³ EUR 4 thousand translated using the foreign exchange rate as at 31st December 2018
⁴ EUR 4 thousand translated using the foreign exchange rate as at 31st December 2018
⁵ EUR 25 thousand translated using the foreign exchange rate as at 31st December 2018
* revaluation by equity method

**Investiční akcie
k 31. prosinci 2018
Investment shares
as at 31st December 2018**

**Počet akcií
Number of shares**

**Reálná hodnota
tis. Kč
Nominal value
CZK'000**

	Počet akcií Number of shares	Reálná hodnota tis. Kč Nominal value CZK'000
DEKINVEST podfond ALFA	560 561	532 533

Majetkový podíl ve společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vykázáný k 31. 12. 2015 ve výši 323 949 tis. Kč byl z důvodu vyčlenění majetku společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. do podfondu DEKINVEST podfond Alfa přetransformován na investiční akcie, jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2018 činila 532 533 tis. Kč (2017: 343 680 tis. Kč). Finanční investice ve společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2018 činila 1 169 tis. Kč (2017: 1 168 tis. Kč).

Investments in the company DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. reported as at 31st December 2015 in the amount of CZK 323,949 thousand was due to the separation of assets of the company DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. to the sub-fund DEKINVEST podfond Alfa transformed to investment shares with the fair value as at 31st December 2018 in the amount of CZK 532,533 thousand (2017: CZK 343,680 thousand). Financial investments in the company DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. as at 31st December 2018 in amount of CZK 1,169 thousand (2017: CZK 1,168 thousand).



Majetkové účasti Investments	Výsledek hospodaření v roce 2018 tis. Kč Net profit / loss 2018 CZK'000	Vlastní kapitál k 31. prosinci 2018 tis. Kč Equity as at 31st December 2018 CZK'000	Výsledek hospodaření v roce 2017 tis. Kč Net profit / loss 2017 CZK'000	Vlastní kapitál k 31. prosinci 2017 tis. Kč Equity as at 31st December 2017 CZK'000
DEKTRADE a.s.*	0	0	31 434	166 365
Stavebniny DEK s.r.o.	61 062**	304 996**	66 516**	242 180**
DEKWOOD s.r.o.*	7 232	35 345	7 409	28 009
DEKMETAL s.r.o.*	2 729	26 832	1 366	28 238
DEK stavební s.r.o.*	878	2 810	1 280	1 932
DEKPROJEKT s.r.o.*	2 708	16 962	1 717	14 255
Moje-stavebniny.cz s.r.o.*	8	357	4	348
G SERVIS CZ, s.r.o.*	1 566	11 179	1 545	9 613
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.*	2**	1 949***	-80***	1 947***
Stavebniny DEK a.s.*	152 645	1 468 380	189 026	1 315 735
DEKPROJEKT SR s.r.o.	839**	3 057**	722**	2 202**
ATELIER DEK SR s.r.o.	249**	590**	181**	338**
ARGOS ELEKTRO, a. s.*	71 538	572 231	62 535	500 693
Dakarai s.r.o.	12 849	1 120	-13	7
WÄRME, spol. s r.o.*	-29 238	96 033	4 647	125 271
VPS CZ s.r.o.	6 420	-8 249	-30 418	-14 668
ÚRS CZ a.s.****	26 123	56 985	12 058	24 727
DEK stavební SR a.s.	-1 588**	-1 595**	-417**	-7**

* tyto společnosti mají sídlo na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00

* the registered office of these companies is at 257/10 Tiskařská, Prague 10, Postal Code 108 00

** u společností Stavebniny DEK s.r.o., DEKPROJEKT SR s.r.o., ATELIER DEK SR s.r.o. a DEK stavební SR a.s. byly údaje přepočteny kurzem EUR vůči CZK k 31. 12. 2018 (pro rok 2017 kurzem EUR vůči CZK k 31. 12. 2017)

** data of Stavebniny DEK s.r.o., DEKPROJEKT SR s.r.o., ATELIER DEK SR s.r.o. and DEK stavební SR a.s. was translated from EUR using the foreign exchange rate of EUR to CZK as at 31st December 2018 (in 2017 the foreign exchange rate of EUR to CZK as at 31st December 2017)

*** k 1. 1. 2016 došlo k vyčlenění veškerého majetku společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. do podfondu DEKINVEST podfond Alfa.

**** Společnost koupila v průběhu roku 2018 akcie společnosti ÚRS PRAHA, a.s. od Ing. Františka Glazara a Ing. Jaroslava Roušala, čímž získala 90,53% podíl na základním kapitálu. Následně byly odkoupeny vlastní akcie této společnosti a také zbývající akcie od ostatních akcionářů, čímž se společnost DEK a.s. stala jediným vlastníkem společnosti ÚRS PRAHA, a.s. K 31. 12. 2018 Společnost vlastnila 48 363 ks akcií ve jmenovité hodnotě 250 Kč/ks. V roce 2018 došlo ke změně názvu společnosti ÚRS PRAHA, a.s. na ÚRS CZ a.s.

Společnost měla v roce 2018 z těchto majetkových účastí přijaté dividendy ve výši 0 tis. Kč (2017: 0 tis. Kč).

7. MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S PODSTATNÝM VLIVEM

V lednu 2018 došlo k prodeji 24,69% podílu ve společnosti TESAŘSTVÍ BISKUP, s. r. o.

*** as at 1st January 2016 all assets of the company DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. has been separated to the sub-fund DEKINVEST podfond Alfa.

**** During 2018 the Company purchased shares of the company ÚRS PRAHA, a.s., namely from Ing. František Glazar and Ing. Jaroslav Roušal, and gained 90,53% share of its equity. Subsequently own shares of this company and shares from other shareholders were purchased and thereby the company DEK a.s. became the only shareholder of the company ÚRS PRAHA, a.s. As at 31st December 2018 the Company owned 48,363 pcs of its own shares with the nominal value of CZK 250/pc. In the 2018 the original name of the company ÚRS PRAHA, a.s. was changed to ÚRS CZ a.s.

Dividends received from these subsidiaries in 2018 amounted to CZK 0 (2017: CZK 0).

7. INVESTMENTS IN ENTITIES WITH SIGNIFICANT INFLUENCE

During January 2018 the 24,69% share in the company TESAŘSTVÍ BISKUP, s. r. o. was sold.

8. POHLEDÁVKY

8. RECEIVABLES

		31. prosince 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. prosince 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Pohledávky z obchodních vztahů	Trade receivables		
– do splatnosti	– current	2 983	8 341
– po splatnosti	– overdue	1 231	2 964
Jiné pohledávky	Other receivables		
– do splatnosti	– current	462 306	363 022
– po splatnosti	– overdue	0	0
Celkem	Total	466 520	374 327
Opravné položky na pochybné pohledávky	Provision for doubtful receivables	-1 208	-909
Čistá hodnota krátkodobých pohledávek	Net amount of short-term receivables	465 312	373 418
Dlouhodobé pohledávky	Long-term receivables	741 220	1 637 705
Odložená daňová pohledávka	Deferred tax asset	0	0
Pohledávky celkem	Total receivables	1 206 532	2 011 123

Nezaplacené pohledávky z obchodních vztahů nejsou zajištěny.

Společnost tvořila k 31. prosinci 2018 opravnou položku k pohledávkám ve výši 299 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 ve výši 98 tis. Kč).

Společnost nemá pohledávky neuvedené v rozvaze.

Outstanding receivables have not been secured.

The Company had a receivable reserve in amount of CZK 299 thousand as at 31st December 2018 (CZK 98 thousand as at 31st December 2017).

The Company has no receivables stated in the balance sheet.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

9. EQUITY

Schválené a vydané akcie	Authorised and issued share capital	Počet Number	31. prosince 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000
Kmenové akcie v hodnotě 20 000 Kč, plně splacené	Ordinary shares of CZK 20,000, fully paid	275 100	5 502 000

Hlavní akcionáři (s hlasovacími právy více než 20%)	The primary shareholders exceeding 20% of the share capital	31. prosince 2018 % 31st December 2018	31. prosince 2017 % 31st December 2017
Ing. Vít Kutnar	Ing. Vít Kutnar	41,5	41,5
Ing. Petra Kutnarová	Ing. Petra Kutnarová	41,5	41,5
Ostatní akcionáři (méně než 20%)*	Other shareholders (less than 20%)*	17	17

* Kategorie ostatní akcionáři zahrnuje i Společnost, která v průběhu účetního období 2018 nakoupila vlastní akcie v počtu 5 502 ks ve jmenovité hodnotě 20 tis. Kč/ks, a to od akcionáře Ing. Jindřicha Horáka a Ondřeje Hrdličky za úplatu ve výši 94 000 tis. Kč. K 31. 12. 2017 Společnost nevlastnila žádné vlastní akcie. K 31. 12. 2018 vlastnila Společnost 5 502 ks akcií v celkové jmenovité hodnotě 110 040 tis. Kč, což jsou 2% upsaného základního kapitálu. K nabytí došlo po schválení valnou hromadou společnosti.

Zákonný rezervní fond byl v plné výši rozpuštěn respektive převeden do nerozděleného zisku minulých let.

* The category Other shareholders also includes the Company, which during 2018 purchased 5,502 pcs of its own shares with the nominal value of CZK 20 thousand per piece from the shareholder Ing. Jindřich Horák and Ondřej Hrdlička for the price of CZK 94,000 thousand. The Company does not have own shares as at 31st December 2017. As at 31st December 2018, the Company owned 5,502 pcs of its own shares with the overall nominal value of CZK 110,040 thousand, which represents 2% of its equity. The acquisition took place after the approval of the General meeting.

The statutory reserve fund was transferred to undistributed profits from previous years.



10. ZÁVAZKY

10. LIABILITIES

		31. prosince 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. prosince 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Závazky z obchodních vztahů	Trade liabilities		
– do splatnosti	– current	8 515	10 594
– po splatnosti	– overdue	14 918	10 271
Celkem	Total	23 433	20 865
Půjčky od spřízněných stran	Borrowings from related parties		
– do splatnosti	– current	1 334 172	2 206 115
– po splatnosti	– overdue	0	0
Závazky ke společníkům při rozdělování zisku	Liabilities to shareholders for distribution of profit	100	100
Jiné závazky	Other liabilities		
– do splatnosti	– current	177 975	35 946
– po splatnosti	– overdue	0	0
Krátkodobé závazky celkem	Total short-term liabilities	1 535 680	2 263 026
Vydané dluhopisy	Bonds issued	13 500	30 592
Odložený daňový závazek	Deferred tax liability	6 537	4 912
Dlouhodobé závazky celkem	Total long-term liabilities	20 037	35 504
Krátkodobé a dlouhodobé závazky celkem	Total liabilities	1 555 717	2 298 530

Výše uvedené závazky nebyly zajištěny žádným majetkem Společnosti.
Závazky z obchodních vztahů k podnikům ve skupině činily 0 tis. Kč. (2017: 0 tis. Kč).
Jiné závazky nebyly k 31. prosinci 2018 po splatnosti. Mezi závazky nejsou zmíněny úvěry a ostatní půjčky, které jsou uvedeny samostatně v kapitole 11.
Společnost nemá závazky neuvedené v rozvaze.

Trade and other payables have not been secured over any assets of the Company.
Trade liabilities within the DEK Group amounted CZK 0 as at 31st December 2018 (CZK 0 as at 31st December 2017).
Other receivables were not overdue as at 31st December 2018.
Among liabilities are not mentioned loans and other borrowings, which are stated separately in Note 11.
The Company has no liabilities stated in the balance sheet.

11. ÚVĚRY A OSTATNÍ PŮJČKY

11. BANK LOANS AND OTHER BORROWINGS

		31. prosince 2018	31. prosince 2017
		tis. Kč	tis. Kč
		31st December 2018	31st December 2017
		CZK'000	CZK'000
Bankovní kontokorenty	Bank overdrafts	0	0
Jiné bankovní úvěry splatné do jednoho roku (včetně části dlouhodobých úvěrů splatné do 1 roku)	Other bank loans due within 1 year (incl. current portion of long-term loans)	0	0
Dlouhodobé úvěry se splatností 1–5 let	Long-term loans due between 1–5 years	69 154	60 238
Dlouhodobé úvěry se splatností více než 5 let	Long-term loans due after 5 years	90 489	49 643
Celkem	Total	159 643*	109 881

* Společnosti byl poskytnut úvěr na investice od UniCredit Bank Czech Republic, a.s. se splatností do roku 2019. Tento úvěr je zajištěn avalovou blanco směnkou od společnosti Stavebniny DEK a.s. Dále úvěr na investice od Komerční banky a.s. se splatností do roku 2020, který je zajištěn ručením od společnosti Stavebniny DEK a.s. A dále úvěr na investice od České spořitelny, a.s. se splatností do roku 2021 a se zajištěním avalovou blanco směnkou od společnosti Stavebniny DEK a.s.

* The Company obtained an investment loan from UniCredit Bank Czech Republic, a.s. repayable until 2019. This loan is secured by a coaccepted blank bill of the company Stavebniny DEK a.s. The Company also obtained an investment loan from Komerční banka, a.s. repayable until 2020. This loan is secured by a guarantee of the company Stavebniny DEK a.s. The Company also obtained an investment loan from Česká spořitelna, a.s. repayable until 2021 and with the security of a coaccepted blank bill of the company Stavebniny DEK a.s.



12. REZERVY

12. RESERVES

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Rezerva na daň z příjmu	Reserve for income tax		
Počáteční zůstatek k 1. lednu	Opening balance as at 1st January	794	3 640
Tvorba rezerv	Creation of reserves	676	794
Zrušení rezerv	Reversals of reserves	0	0
Použití rezerv	Use of reserves	-794	-3 640
Konečný zůstatek k 31. prosinci	Closing balance as at 31st December	676	794

* Rezerva na daň z příjmů je v rozvaze vykázána ve výši 0 tis. Kč (2017: 0 tis. Kč), neboť byla započtena se zálohami na daň z příjmů, a to ve výši 676 tis. Kč (2017: 794 tis. Kč). Zůstatek z uhrazených záloh ve výši 1 671 tis. Kč (2017: 1 058 tis. Kč).

* Reserve for income tax is stated in the balance sheet in the amount of CZK 0 (2017: CZK 0), because it was offsetted with advances for income tax in the amount of CZK 676 thousand (2017: CZK 794 thousand). Balance of paid advances in the amount of CZK 1,671 thousand (2017: CZK 1,058 thousand).

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

13. TAXATION

		31. prosince 2018 tis. Kč 31st December 2018 CZK'000	31. prosince 2017 tis. Kč 31st December 2017 CZK'000
Daňový náklad	Tax expense		
Splatná daň	Current tax expense	927	801
Odložená daň	Deferred tax expense	1 625	6 190
Daň z příjmů právnických osob ve výši 19% (2017: 19%)	Corporate taxation 19% (2017: 19%)	2 552	6 991

Splatná daň	Current tax	31. prosince 2018	31. prosince 2017
		tis. Kč 31 st December 2018 CZK'000	tis. Kč 31 st December 2017 CZK'000
Zisk před zdaněním	Profit before tax	-5 317 648	24 185
Daňově neuznatelné náklady	Non-tax deductible costs	5 539 164	10 960
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	Difference between accounting and tax depreciation and amortisation	-8 876	-21 353
Přijaté dividendy	Dividend received	0	0
Neuhrazené výnosové prémie	Unpaid yield penalties	0	0
Nedaňové výnosy	Non-tax income	-208 531	-9 066
Dary	Donations	-386	-400
Daňový základ	Net taxable profit	3 723	4 326
Daň z příjmů právnických osob ve výši 19% (2017: 19%)	Corporate taxation 19% (2017: 19%)	707	822
Slevy na dani	Tax bonifications	31	28
Dodatečná daňová přiznání	Additional tax returns	0	0
Celková daňová povinnost	Tax expense	676	794

Odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) je vypočtena ve výši 19% (daňová sazba pro následující období očekávané realizace odložené daně) ze základu a lze ji analyzovat následovně:

The deferred tax asset / (liability) is calculated at 19% (the average rate enacted for the period of expected realisation of deferred tax) and can be analysed as follows:

Odložený daňový závazek/pohledávka z titulu	Deferred tax liability/asset	31. prosince 2018	31. prosince 2017
		tis. Kč 31 st December 2018 CZK'000	tis. Kč 31 st December 2017 CZK'000
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou majetku	Difference between accounting and tax depreciation and amortisation	-6 620	-4 933
Rozdíl účetních a daňových OP k pohledávkám	Difference between accounting and tax receivable reserve	83	21
Rozdíl plynoucí z tvorby nedaňových rezerv	Difference resulting from creation of non-tax reserves	0	0
Čistý odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+)	Net deferred tax asset (-)/ (liability) (+)	-6 537	-4 912

14. ČLENĚNÍ VÝNOSŮ PODLE
ODVĚTVÍ

14. REVENUE ANALYSIS

		31. prosince 2018	31. prosince 2017
		tis. Kč	tis. Kč
		31st December 2018	31st December 2017
		CZK'000	CZK'000
Poskytování služeb	Services provided		
– tuzemsko	– domestic	485 035	366 789
– zahraničí	– foreign	314	19 066
Prodej zboží	Sales of goods		
– tuzemsko	– domestic	0	0
– zahraničí	– foreign	0	0
Jiné provozní výnosy	Other operating income		
– tuzemsko	– domestic	14 664	30 257
– zahraničí	– foreign	19 421	379
Úroky	Interest income		
– tuzemsko	– domestic	38 022	23 452
Ostatní výnosy z podílů	Other revenues from shares		
– tuzemsko	– domestic	181 799	267 891
Ostatní finanční výnosy	Other financial income		
– tuzemsko	– domestic	1 165	694
Výnosy celkem	Total	740 420	708 528

15. NÁVRH ROZDĚLENÍ ZISKU / VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY

Vypořádání výsledku hospodaření daného účetního období je navrženo takto: výsledek hospodaření ve výši -5 320 200 tis. Kč bude ponechán ve společnosti jako neuhrazená ztráta minulých let.

15. PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT/LOSS SETTLEMENT

The settlement of the economic results of given fiscal period is proposed as follows: the economic results amounting to CZK -5,320,200 thousand shall be preserved within the company as unpaid loss from previous years.

16. ANALÝZA ZAMĚSTNANCŮ

Počet zaměstnanců	Number of employees	31. prosince 2018 31 st December 2018	31. prosince 2017 31 st December 2017
Počet členů správní rady, kteří jsou zaměstnanci	Members of the Management Board	1	1
Průměrný počet ostatních členů vedení	Average number of other members of management	5	5
Průměrný počet ostatních zaměstnanců	Average number of other staff	160	137
Zaměstnanců celkem	Total	166	142

16. EMPLOYEE ANALYSIS

Vedení společnosti zahrnuje výkonné členy správní rady a ostatní ředitele přímo podřízené řediteli Společnosti.

The Company's management includes the Management Board and other directors directly reporting to the General Director of the Company.



		Vedení tis. Kč Management CZK'000	Ostatní tis. Kč Other staff CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
Mzdové náklady	Wages and salaries	9 280	99 634	108 914
Odměny členům vedení	Board emoluments	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení	Social security costs	3 155	35 276	38 431
Ostatní sociální náklady*	Other social costs*	0	923	923
Náklady za rok 2018 celkem	Total costs for the year 2018	12 435	135 833	148 268
Mzdové náklady	Wages and salaries	7 794	80 666	88 460
Odměny členům vedení	Board emoluments	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení	Social security costs	2 650	28 675	31 325
Ostatní sociální náklady*	Other social costs*	0	891	891
Náklady za rok 2017 celkem	Total costs for the year 2017	10 444	110 232	120 676

* nerozlišuje se

* not distinguished

Ostatní transakce se zaměstnanci Společnosti jsou popsány v tabulce 17 Transakce se spřízněnými stranami.

Other transactions with the Company's employees are described in Note 17 Related party transactions.

17. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost se podílela na těchto transakcích se spřízněnými stranami:

17. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Company was involved in the following related party transactions:

		2018 tis. Kč 2018 CZK'000	2017 tis. Kč 2017 CZK'000
Poskytované služby	Services provided	502 853	395 008
Prodej zboží	Sales of goods	8 981	0
Prodej majetku	Sales of non-current assets	1	1 085
Prodej tržních podílů	Sale of market shares	0	0
Prodej finanční investice	Sale of financial investment	178 100	0
Přijaté úroky	Interest received	37 816	23 155
Přijaté dividendy	Dividends received	0	0
Ostatní poskytnuté služby	Other services provided	25 197	19 317
Celkem	Total	752 948	438 567
Přijaté služby	Services consumed	10 611	10 783
Nakoupené zboží	Purchases of goods	0	0
Nakoupený dlouhodobý majetek	Purchases of non-current assets	3 978	2 351
Úroky placené	Interest paid	46 323	23 676
Ostatní transakce	Other transactions	7 224	5 681
Celkem	Total	68 136	42 491



Společnost vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

The following related party balances were recognized:

		31. prosince 2018	31. prosince 2017
		tis. Kč	tis. Kč
		31st December 2018	31st December 2017
		CZK'000	CZK'000
Pohledávky z obchodního styku	Trade receivables	436	425
Ostatní pohledávky	Other receivables	0	0
Půjčky poskytnuté	Borrowings provided	1 366 182	1 998 007
Pohledávky celkem	Total receivables	1 366 618	1 998 432
Závazky z obchodního styku	Trade liabilities	0	0
Ostatní závazky	Other liabilities	0	0
Půjčky přijaté	Borrowings payable	1 508 598	2 218 759
Závazky celkem	Total liabilities	1 508 598	2 218 759

Úvěry poskytnuté a přijaté jsou úročeny tržními úrokovými sazbami. Pohledávky a závazky z obchodního styku vznikly za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku. Společnost nevytváří opravnou položku k pohledávkám za spřízněnými stranami.

Členům správní rady Společnosti ani hlavnímu akcionáři nebyly poskytnuty žádné úvěry. Kromě výše uvedeného nebylo v průběhu roku 2018 akcionářům, členům Správní rady a řídicím zaměstnancům poskytnuto žádné další plnění ani v peněžní ani v naturální formě.

Od 1. 1. 2016 došlo ke změně v systému vnitroskupinových půjček, kdy jsou vzájemné závazky a pohledávky jednotlivých společností k poslednímu dni každého čtvrtletí započítávány vůči Společnosti (v předchozích obdobích vůči společnosti DEKTRADE a.s.).

The borrowings receivable bear interests at market interest rates. Trade receivables and payables from these transactions arose under the same terms and conditions as with unrelated parties. Receivables from related parties have not been provided for.

No loans were provided to the members of the Management Board, or to the main shareholder. Apart from the above stated remuneration and benefits, there was no other consideration, monetary nor in kind, provided to the Company's shareholders, members of the Company's boards or management in 2018.

As at 1st January 2016 the system of inter-company transactions has been changed. Mutual liabilities and receivables of individual companies are offsetted to the Company every last day of the quarter (in previous fiscal periods it had been offsetted to DEKTRADE a.s.).

18. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Společnost vydala záruku níže uvedeným bankám za úvěry poskytnuté společností:

18. CONTINGENT LIABILITIES

The Company issued a credit warranty below listed banks for loans provided to companies:

Dlužník Debtor	Věřitel Creditor	Zůstatek úvěru k 31. 12. 2018 tis. Kč Loan balance as at 31 st December 2018 CZK'000	Zůstatek úvěru k 31. 12. 2017 tis. Kč Loan balance as at 31 st December 2017 CZK'000
DEKINVEST podfond ALFA	Česká spořitelna, a.s.	223 587	272 910
Stavebniny DEK a.s.	Česká spořitelna, a.s.	599 951	98 927
DEKMETAL s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	65 963	32 038
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Česká spořitelna, a.s.	184 117	173 700
Stavebniny DEK a.s.	Československá obchodní banka, a.s.	750 000	550 000
DEKINVEST podfond ALFA	Komerční banka, a.s.	509 419	331 272
Stavebniny DEK a.s.	Komerční banka, a.s.	450 000	850 000
DEKINVEST podfond ALFA	MONETA Money Bank, a.s.	95 182	116 435
Stavebniny DEK a.s.	MONETA Money Bank, a.s.	8 333	25 000
Stavebniny DEK a.s.	RaiffeisenBank, a.s.	0	294 440
Stavebniny DEK a.s.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	379 772	502 307
DEKINVEST podfond ALFA	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	158 743	0
Stavebniny DEK a.s.	Všeobecná úverová banka a.s.	243 221	0
Stavebniny DEK s.r.o.	Slovenská sporiteľňa, a.s.	122 392*	112 932**

* 4 758 tis. EUR, přepočteno kurzem k 31. 12. 2018

**4 422 tis. EUR, přepočteno kurzem k 31. 12. 2017

*EUR 4,758 thousand translated using the foreign exchange rate as at 31st December 2018

** EUR 4,422 thousand translated using the foreign exchange rate as at 31st December 2017



19. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI A ZMĚNY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

Společnost DEK v 1. čtvrtletí 2019 získala 100% podíl ve společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s., a to směnou za investiční akcie podfondu DEKINVEST podfond Alfa.

Výsledkem této směny je, že DEK a.s. drží 100 % akcií společnosti ARGOS ELEKTRO, a. s. a 9,96% investičních akcií v podfondu DEKINVEST podfond Alfa.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla statutárním ředitelem schválena k předložení valné hromadě a statutárním ředitelem podepsána.

V Praze, dne 11. 03. 2019

Účetní závěrku schválil:
Financial statement approved:



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel
Statutory Director

19. SUBSEQUENT EVENTS AND CHANGES IN THE COMMERCIAL REGISTER

No events have occurred subsequent to the year-end that would have a material impact on the financial statements as at 31st December 2018.

In the first quarter of 2019, DEK acquired a 100% stake in ARGOS ELEKTRO, a. s., in exchange for investment shares of the sub-fund DEKINVEST podfond Alfa.

The result of this shift is, that DEK a.s. holds 100% stake of ARGOS ELEKTRO, a. s. and 9.96% of investment shares of sub-fund DEKINVEST podfond Alfa.

Statutory approvals

These financial statements have been approved for submission to the general meeting of shareholders by the Statutory Director and have been signed.

In Prague, 11th March 2019

Účetní závěrku zpracoval:
Financial statement prepared:



Ing. Jan Bolek
finanční ředitel
Director of Finance



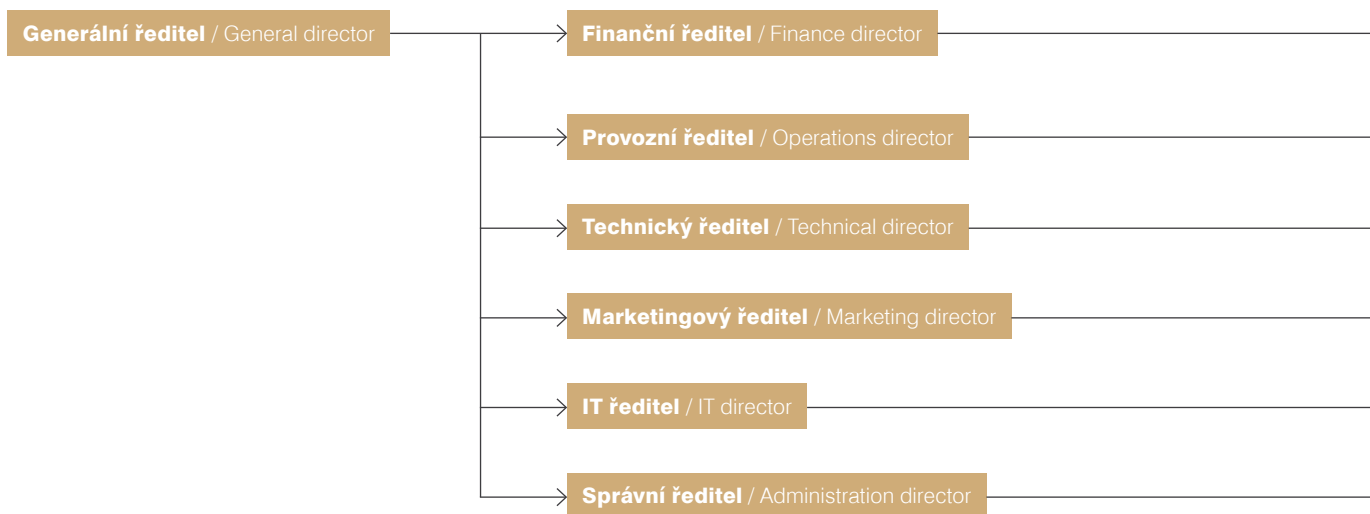
O r g a n i z a č n í s t r u k t u r a
s p o l e č n o s t i D E K a . s .
k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

Organizational structure of the
company DEK a.s. as at 31st
December 2018

DEK a.s.

Užší vedení

Top managment



O d d ě l e n í

Department

→ **Finanční oddělení** / Financial department

→ **Provozní oddělení** / Operations department

→ **ATELIER DEK** / ATELIER DEK

→ **Marketingové oddělení** / Marketing department

→ **IT oddělení** / IT department

→ **Oddělení vnitřní správy** / Administration department



Z p r á v a o v z t a z í c h
D E K a . s . z a r o k 2 0 1 8

Report on relations between
related parties for the year ended
31st December 2018

1. OVLÁDANÁ OSOBA

Společnost: DEK a.s.
se sídlem na adrese: Praha 10, Tiskařská
257/10, PSČ: 108 00

IČ: 276 36 801

zastoupená: Ing. Vít Kutnar,
statutární ředitel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským
soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400

2. OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Ovládajícími osobami byli v roce 2018 Ing. Vít
Kutnar, Jeníkovická 383, Praha 21, 190 14 (podíl
41,5%) a Ing. Petra Kutnarová, Mašatova 1707/10a,
Kunratice, Praha 4, 148 00 (podíl 41,5%).

1. CONTROLLED ENTITY

Company: DEK a.s.
Registered office: Prague 10, 257/10
Tiskařská, Postal
Code: 108 00

ID No.: 276 36 801

Represented: Ing. Vít Kutnar,
Statutory Director

Registered in the Commercial Register maintained
by the Municipality Court in Prague, Section B, Insert
11400

2. CONTROLLING ENTITY

Controlling entities were in 2018 Ing. Vít Kutnar,
domiciled 383 Jeníkovická, Prague 21, Postal
code 190 14 (with share of 41.5%) and Ing. Petra
Kutnarová, domiciled 1707/10a Mašatova, Kunratice,
Prague 4, Postal code 148 00 (with share of 41.5%).



3. OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

3. OTHER RELATED PARTIES

Obchodní firma Company	Sídlo Registered office	IČ ID No.	Datum vzniku Date of establishment	Hlavní předmět činnosti	Principal business
DEKWOOD s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	276 09 111	9. 10. 2006	výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Production, trade and services not specified in Appendixes No. 1 to 3 of the Trades Licensing Act
Stavebniny DEK a.s.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	037 48 600	27. 1. 2015	výroba obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Production, trade and services not specified in Appendixes No. 1 to 3 of the Trades Licensing Act
DEKPROJEKT s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	276 42 411	2. 1. 2007	projektová činnost ve výstavbě	Engineering in building design
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	253 87 952	23. 12. 1997	výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; výroba elektřiny; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Production, trade and services not specified in Appendixes No. 1 to 3 of the Trades Licensing Act; Electricity generation; Operating lease of residential and non-residential space
VPS CZ s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	259 63 805	1. 2. 2002	výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Production, trade and services not specified in Appendixes No. 1 to 3 of the Trades Licensing Act
WÄRME s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	188 26 130	21. 5. 1991	vodoinstalatérství, topenářství; výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Plumbing, heating; Production, trade and services not specified in Appendixes No. 1 to 3 of the Trades Licensing Act
Moje-stavebniny.cz s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	279 14 089	15. 6. 2007	výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Production, trade and services not specified in Appendixes No. 1 to 3 of the Trades Licensing Act
G SERVIS CZ, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	262 26 367	18. 10. 2000	projektová činnost ve výstavbě	Engineering in building design
Stavebniny DEK s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	438 21 103	10. 11. 2007	koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (malobchod) a jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod), zprostředkovatelská činnost	Purchase of goods for sale to the final consumer (retail) and other operators trades (wholesale); Mediator activity

Obchodní firma Company	Sídlo Registered office	IČ ID No.	Datum vzniku Date of establishment	Hlavní předmět činnosti	Principal business
DEKMETAL s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 28	276 42 381	2. 1. 2007	kovoobráběčství, výroba stavebních hmot a stavebních výrobků	Metal machining, production of building materials and construction products
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	247 95 020	18. 1. 2011	kolektivní investování	Collective investment
DEKINVEST podfond Alfa	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00		1. 1. 2016		
DEK stavební s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	276 43 671	5. 1. 2007	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
DEK stavební SR a.s.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	503 27 577	4. 5. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
DEKPROJEKT SR s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	480 78 336	1. 5. 2015	projektová činnost ve výstavbě	Engineering in building design
ATELIER DEK SR s.r.o.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	504 02 439	4. 8. 2016	projektování a konstrukce elektrických zařízení	Engineering and construction of electrical equipment
ÚRS CZ a.s.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	471 15 645	24. 11. 1992	ostatní inženýrské činnosti a související technické poradenství	Other engineering activities and related technical consultancy
Dakarai s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	061 96 624	15. 6. 2017	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Production, trade and services not specified in Appendixes No. 1 to 3 of the Trades Licensing Act; operating lease of residential and non-residential space

Všechny výše uvedené propojené osoby jsou dceřinými společnostmi společnosti DEK a.s.



Obchodní firma Company	Sídlo Registered office	IČ ID No.	Datum vzniku Date of establishment	Hlavní předmět činnosti	Principal business
DEKMETAL GmbH	Dresden, Franz-Lehmann- Str. 27, PSČ 01139	HRB31955	6. 2. 2013	maloobchod a velkoobchod se stavebními materiály	Retail and wholesale with construction materials
ACI Realty, s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	274 15 031	17. 1. 2006	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz	Operating lease of residential and non-residential space with providing only basic services to ensure their proper operation
DEKINVEST SR a.s.	Žilina, Kamenná ul. 6, PSČ 010 01	516 72 405	5. 5. 2018	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	285 47 551	24. 3. 2009	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
TESAŘSTVÍ BISKUP, s. r. o.	Jílové u Prahy, Studené 106, PSČ 254 01	261 49 281	24. 1. 2000	truhlářství, podlahářství; pokryvačství, tesařství; projektová činnost ve výstavbě; provádění staveb, jejich změn a odstraňování; výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona	Joinery, flooring; Roofing, Carpentry; Engineering in building design; Construction of buildings, their alteration and removal; Production, trade and services not specified in Appendix No. 1 to 3 of the Trades Licensing Act
Aureliano Alfa s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	054 77 425	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
Aureliano Beta s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	054 77 433	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
Aureliano Gama s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	054 77 441	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space

Obchodní firma Company	Sídlo Registered office	IČ ID No.	Datum vzniku Date of establishment	Hlavní předmět činnosti	Principal business
Aureliano Delta s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	054 77 450	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
Aureliano Epsilon s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	054 77 468	13. 10. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
Saladin s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	056 54 238	22. 12. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space
Stede s.r.o.	Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00	056 54 432	22. 12. 2016	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Operating lease of residential and non-residential space

Společnost DEKMETAL GmbH je dceřinou společností společnosti DEKMETAL s.r.o.

The company DEKMETAL GmbH is subsidiary of the company DEKMETAL s.r.o.

Společnost ENERGO HELVÍKOVICE a.s. je dceřinou společností společnosti DEKWOOD s.r.o.

The company ENERGO HELVÍKOVICE a.s. is subsidiary of the company DEKWOOD s.r.o.

Společnost ACI Realty, s.r.o., Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o. a Aureliano Epsilon s.r.o. a DEKINVEST SR a.s. jsou dceřinými společnostmi fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jednajícího na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa.

Companies ACI Realty, s.r.o., Aureliano Alfa s.r.o., Aureliano Beta s.r.o., Aureliano Gama s.r.o., Aureliano Delta s.r.o., Aureliano Epsilon s.r.o., and DEKINVEST SR a.s. are subsidiaries of the company DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., acting on account of DEKINVEST podfond Alfa.

Podíl ve výši 24,6875% ve společnosti TESAŘSTVÍ BISKUP, s. r. o. byl v průběhu roku 2018 prodán.

During 2018 the 24,6875% share in the company TESAŘSTVÍ BISKUP, s. r. o. was sold.

4. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je obchodní společnost, která se zabývá zejména pronájmem nemovitostí a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz. Podrobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti.

5. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Ovládání ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování valné hromady a prostřednictvím statutárního orgánu. Ovládající osoba může navrhnout své zástupce do orgánů ovládané osoby.

6. PŘEHLED JEDNÁNÍ

V účetním období končícím dne 31. prosince 2018 nebyla učiněna na popud či ve prospěch ovládající osoby nebo dalších jí ovládaných osob žádná právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Společnosti.

4. THE ROLE OF THE CONTROLLED PERSON

Controlled person is a trading company that deals mainly with the operating lease of residential and non-residential space with providing only basic services to ensure their proper operation. The subject of business is specified in the company statutes.

5. METHOD AND MEANS OF CONTROL

Control of the controlled person is exercised through the decision of the general meeting and through the statutory body. The controlling party may nominate its representatives to the authorities of the controlled person.

6. OVERVIEW OF MEETINGS

In the accounting period ending on 31st December 2018, it was not made at the instigation or in favor of controlling person or other persons controlled by her, no legal or factual acts concerning the assets exceeding 10% of the Company's equity.

7. VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Vzájemné výnosy se spřízněnými subjekty:

Společnost Company	Prodej výrobků a zboží tis. Kč Sales of products and goods CZK'000	Poskytnuté služby tis. Kč Services provided CZK'000	Výnosy z nájmu tis. Kč Rental income CZK'000	Prodej dl. majetku tis. Kč Sale of non-current assets CZK'000	Finanční výnosy tis. Kč Financial income CZK'000	Ostatní transakce tis. Kč Other transactions CZK'000	Prodej finanční investice tis. Kč Sales of financial investment CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
ACI Realty, s.r.o.	0	51	97	0	85	0	0	233
ARGOS ELEKTRO, a.s.	0	1 993	0	0	0	0	0	1 993
Dakarai s.r.o.	0	102	9	0	0	0	178 100	178 211
DEK stavební s.r.o	0	91	0	0	0	0	0	91
DEK stavební SR a.s.	0	12	0	0	1 696	0	0	1 708
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	0	0	0	0	20	0	0	20
DEKINVEST podfond Alfa	0	8	0	0	32 463	0	0	32 471
DEKINVEST SR a.s.	0	0	0	0	73	0	0	73
DEKMETAL s.r.o.	0	8 524	88	1	2 243	587	0	11 443
DEKPROJEKT s.r.o.	0	11 500	1 251	0	0	203	0	12 954
DEKWOOD s.r.o.	0	1 850	93	0	761	211	0	2 915
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	0	22	0	0	0	0	0	22
G SERVIS CZ, s.r.o.	0	3 532	475	0	0	138	0	4 145
Stavebniny DEK a.s.	8 981	419 631	24 288	0	0	23 334	0	476 234
Stavebniny DEK s.r.o.	0	19 439	20	0	0	314	0	19 773
VPS CZ s.r.o.	0	11	13	0	439	0	0	463
WÄRME s.r.o.	0	8 272	461	0	37	356	0	9 126
ÚRS CZ a.s.	0	974	46	0	0	55	0	1 075
Celkem	8 981	476 012	26 841	1	37 817	25 198	178 100	752 950

7. RELATIONS BETWEEN RELATED PARTIES

Sales of goods and services and other revenues to the related parties:



Vzájemné nákupy se spřízněnými subjekty:

Purchases (costs and expenses) from the related parties:

Společnost Company	Nákup výrobků a zboží tis. Kč Purchase of products and goods CZK'000	Přijaté služby tis. Kč Services CZK'000	Náklady na nájem tis. Kč Rental costs CZK'000	Nákup dl. majetku tis. Kč Purchase of non- current assets CZK'000	Finanční náklady tis. Kč Financial costs CZK'000	Ostatní transakce tis. Kč Other transactions CZK'000	Celkem tis. Kč Total CZK'000
ACI Realty, s.r.o.	0	8	0	0	0	0	8
ARGOS ELEKTRO, a. s.	0	1	0	0	7 061	0	7 062
ATELIER DEK SR s.r.o.	0	0	0	0	9	0	9
Dakarai s.r.o.	0	0	0	0	3 239	0	3 239
DEK stavební s.r.o	0	0	0	0	1 195	0	1 195
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	0	0	0	0	22	0	22
DEKINVEST podfond Alfa	0	24	0	0	0	0	24
DEKMETAL s.r.o.	0	432	0	0	0	15	447
DEKPROJEKT s.r.o.	0	817	423	0	163	81	1 484
DEKPROJEKT SR s.r.o.	0	0	0	0	50	0	50
DEKWOOD s.r.o.	0	96	0	0	0	1	97
ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	0	0	0	0	142	0	142
G SERVIS CZ, s.r.o.	0	1	0	0	135	1	137
Moje-stavebniny.cz s.r.o.	0	0	0	0	8	0	8
Stavebniny DEK a.s.	0	6 102	1 470	0	30 045	6 892	44 509
Stavebniny DEK s.r.o.	0	923	0	0	3 304	1	4 228
ÚRS CZ a.s.	0	40	0	2 752	683	119	3 594
VPS CZ s.r.o.	0	0	0	1 226	0	82	1 308
WÄRME s.r.o.	0	139	135	0	265	32	571
Celkem	0	8 583	2 028	3 978	46 321	7 224	68 134

8. POSOUZENÍ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ

Na základě smluv uzavřených v rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

9. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ SE ČLENY SKUPINY

Společnosti vyplývají z účasti ve skupině výhody.

Skupina disponuje silnou obchodní značkou, silným finančním zázemím, přístupem k financování, z čehož těží i Společnost při jednání se svými obchodními partnery a při vyjednávání s bankami a jinými poskytovateli úvěrů.

Společnosti nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody.

Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

8. ASSESSMENT OF INJURY AND ITS EQUATION

Under the contracts entered into between the Company and other entities in the Group, other transactions or measures that were carried out by the Company in the interest or at the instigation of those persons during the period under consideration, the Company did not suffer any detriment.

9. EVALUATION OF BENEFITS AND DISADVANTAGES OF RELATIONSHIP BETWEEN GROUP MEMBERS

Companies derive from participation in a group of benefits.

The Group has a strong branding, strong financial background, access to finance, which the Company also benefits from when negotiating with its business partners and negotiating with banks and other lenders.

Companies do not have a disadvantage from Group membership.

There are no risks from the Group's relationships within the Group.



10. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

11. ZÁVĚR

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2018 byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, společnosti DEK a.s., na základě údajů, které byly ovládané osobě o propojených osobách v době zpracování zprávy dostupné či známé.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami bude předložena k ověření auditorovi, který bude provádět kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona.

Tato zpráva bude připojena k účetní závěrce jako její nedílná součást.

V Praze, dne 11. 03. 2019

Ing. Vít Kutnar



Statutární ředitel
Statutory Director

10. DETERMINATION PERIOD

This report was prepared for the recent accounting period, i.e. for the period from 1st January 2018 to 31st December 2018.

11. CONCLUSION

This Report On Relations between Related Parties for the year 2018 was prepared by the statutory body of the controlled entity, the company DEK a.s., on the basis of information of related parties known and available at the time of preparation of the report.

The Report On Relations between Related Parties will be submitted to the auditor's approval as required by the Czech legislation.

This report will be enclosed to financial statement as its integral part.

Prague, 11th March 2019



O s o b y o d p o v ě d n é
z a v ý r o č n í z p r á v u
a u d á l o s t i p o d a t u
ú č e t n í z á v ě r k y

Persons responsible for the
annual report and post-balance
sheet events

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Níže uvedené osoby odpovědné za přípravu výroční zprávy prohlašují, že údaje uvedené ve výroční zprávě odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení skupiny DEK, nebyly vědomě opomenuty ani zkráceny.

Po datu účetní závěrky do data vydání výroční zprávy nedošlo ve společnosti DEK a.s. ani ve skupině DEK k žádným podstatným událostem ovlivňujícím posouzení majetkové a finanční situace a výsledků hospodaření podnikatelské činnosti.

V Praze, dne 26. 4. 2019



Ing. Vít Kutnar
statutární ředitel
Statutory Director

AFFIRMATION

The persons stated below, responsible for the preparation of this Annual Report, hereby declare that the information contained in this Annual Report is factual and that no substantive matters that could influence an accurate and correct evaluation of the Group DEK have been knowingly omitted or distorted.

No material events have occurred between the balance sheet date and the date of preparation of this Annual Report that have had an impact on an assessment of the Company's or Group's assets, liabilities and equity or the results of its operations.

Prague, on 26th April 2019



Ing. Jan Bolek
finanční ředitel
Director of Finance

ZÁVĚR

Zpracování výroční zprávy ke dni 31. prosince 2018 bylo zajištěno statutárním orgánem DEK a.s.

Zpráva byla zpracována podle nejlepšího vědomí a znalostí zpracovatele čerpaných z dostupných dokumentů a podkladů a s vynaložením maximálního úsilí.

Výroční zpráva byla předložena k přezkoumání správní radě, která své stanovisko přednese na řádné valné hromadě společnosti.

KONTAKTY

DEK a.s.
Tiskařská 257/10
108 00 Praha 10
IČ: 276 36 801
DIČ: CZ 276 36 801

Společnost zapsaná 18. 12. 2006 v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 11400

Tel.: +420 234 054 286
Fax: +420 234 054 279
Email: info@dek.cz
www.dek.cz

CONCLUSION

The preparation of the Annual Report was ordered by the statutory body of DEK a.s. as at 31st December 2018.

The Annual Report was prepared to the best of knowledge of the processor based on the underlying documentation available and with the maximum effort.

The Annual Report was submitted for the revision of the Board of Directors, which statement on this report will be reported at the annual general meeting.

CONTACTS

DEK a.s.
Tiskařská 257/10
108 00 Praha 10
ID No. : 276 36 801
Tax ID No. : CZ 276 36 801

The Company registered in the Commercial Register at 18th December 2006, maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, Insert 11400

Tel.: +420 234 054 286
Fax: +420 234 054 279
Email: info@dek.cz
www.dek.cz

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2018

© DEK a.s. 2019

TEXT:

Mgr. Andrea Bezděková, Ing. Josef Michálek,
Ing. Ondřej Nekovář, Ing. Jiří Vedral,
Ing. Iveta Votočková

GRAFICKÝ DESIGN A KONCEPT:

MgA. Jan Kysela, Ing. arch. Viktor Černý

DTP:

MgA. Jan Kysela, Daniel Madzik

PRODUKCE:

Ing. Milan Hanuška

FOTOGRAFIE:

Ing. arch. Viktor Černý

ANNUAL REPORT 2018

© DEK a.s. 2019

TEXT:

Mgr. Andrea Bezděková, Ing. Josef Michálek,
Ing. Ondřej Nekovář, Ing. Jiří Vedral,
Ing. Iveta Votočková

GRAPHIC DESIGN AND CONCEPT:

MgA. Jan Kysela, Ing. arch. Viktor Černý

DTP:

MgA. Jan Kysela, Daniel Madzik

PRODUCTION:

Ing. Milan Hanuška

PHOTOS:

Ing. arch. Viktor Černý





© DEK a.s. 2019