

Městská realitní Poděbrady, a.s.

nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ: 46357564

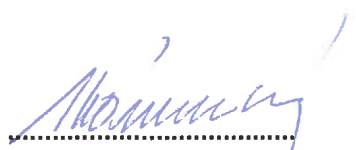
V ý r o č n í z p r á v a

o činnosti
v roce 2021

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Zpráva o vztazích v roce 2021

Za vedení společnosti Městské realitní Poděbrady, a.s.


PaedDr. Miroslav Káninský
předseda správní rady

Poděbrady březen 2022

OBSAH

Výroční zpráva o činnosti Městské realitní Poděbrady, a.s.

1.	Profil společnosti	3
2.	Záměr a činnost společnosti	3
3.	Správa majetku města Poděbrady a společenství vlastníků jednotek	3
3.1.	Opravy a údržba domů a bytů	3
3.2.	Prodej nemovitostí z majetku města.....	4
3.3.	Činnost úseku investic	4
3.4.	Správa majetku Městské realitní Poděbrady, a.s.	4
3.5.	Správa majetku soukromých osob	4
3.6.	Výroba, rozvod a prodej tepelné energie a činnosti s tím spojené	4
4.	Ekonomická charakteristika společnosti	5
4.1.	Rozbor hospodaření Městské realitní Poděbrady, a.s.....	5
4.2.	Rozbor hospodářské činnosti Města Poděbrady	11
4.3.	Zpráva o vztazích za rok 2021	13
5.	Zpráva auditora a účetní závěrka 2021 Městské realitní Poděbrady, a.s.	15
6.	Návrh na rozdělení zisku za rok 2021	41

1. Profil společnosti

Městská realitní Poděbrady, a.s., byla založena jediným zakladatelem – Městem Poděbrady – na základě rozhodnutí městského zastupitelstva čj. 26/94 ze dne 21.září 1994. Společnost je od 7. prosince 1994 zapsána v obchodním rejstříku u Městského obchodního soudu v Praze v oddíle B, vložka 2893.

Společnost sídlí na adrese nám. T.G.Masaryka 1130/18, Poděbrady.

Základní kapitál společnosti má hodnotu 8,397.000,- Kč, je rozdělen na akcie na jméno, které jsou v zaknihované podobě, a to 1877 akcií po 1.000,- Kč, 252 akcií po 10.000,- Kč a 40 akcií po 100.000,- Kč.

Ke dni sestavení výroční zprávy byla statutárním orgánem společnosti správní rada ve složení:

předseda správní rady PaedDr.Miroslav Káninský,
člen správní rady Jiří Málek,
členka správní rady Ing. Nataša Jarošová.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2. Záměry a činnost společnosti

Hlavním záměrem společnosti je zajištění správy nemovitostí ve prospěch zřizovatele i jiných zákazníků, včetně provádění oprav a zajištění kompletní administrativy, dále provozování tepelného hospodářství, výroba, rozvod a prodej tepla. Rozhodující pro budoucnost v této oblasti je spolupráce se zřizovatelem při obnově tepelného hospodářství a při zvyšování účinnosti jednotlivých zdrojů tepla, a tím i zajištění přijatelné ceny tepla dodávaného konečným spotřebitelům.

Prioritami byly v průběhu roku 2021 ve společnosti následující činnosti:

- zajištění údržby a oprav městských objektů
- dokončení uvedení kotleny a topného systému kotleny K1100 do provozu;
- včasné a správné vyúčtování dodávky tepla a služeb;
- obsazení všech klíčových pracovních pozic a stabilizace pracovního týmu;
- zlepšování vztahů s klienty s důrazem na vstřícnost a „partnerské“ jednání;

Nejvýznamnějšími událostmi v průběhu roku byly:

- konečné uvedení do provozu kotleny Kunštátská K1100 a spolupráce na instalaci a připojení kogenerační jednotky
- rekonstrukce kotleny ve Společenství vlastníků jednotek Hellichova č.p. 665-668 v Poděbradech
- přijetí plynové kotleny na adrese Máchova č.p. 122 v Poděbradech
- oprava rozdělovače plynové kotleny ZŠ Václava Havla
- opravy a úprava kotců, vč. výměny střechy, provedení nového elektrického přívodu a osazení nového rozvaděče pro zajištění obsluhy u starých kotců v psím útulku v Poděbradech

3. Správa majetku Města Poděbrady a společenství vlastníků jednotek („SVJ“)

Společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. (dále také „MR“), svěřilo Město Poděbrady do správy 427 bytů a 81 nebytových prostor ke komerčnímu využití a dalších 22 prostor bez nájemného (hřbitovní kaple, Havířský kostelík, stará vodárna apod.). MR spravuje rovněž 44 bytových domů s SVJ. Počet spravovaných bytů soukromých vlastníků je 734.

3.1 Opravy a údržba domů a bytů

Na rok 2021 obsahoval schválený plán oprav akce v předpokládané ceně 10.739 tisíc Kč. Provedeny byly opravy v hodnotě 6.948 tisíc Kč. Z toho opravy v hodnotě 2.949 tisíc Kč byly provedeny pracovníky MR.

3.2 Prodej nemovitostí z majetku Města

V průběhu roku došlo k prodeji čtyř bytů z majetku města za celkovou cenu 10.936.750 Kč

3.3 Činnost úseku investic

Zprovoznění a větší opravy bytů cca	1695 tisíc Kč
Výměna oken v č.p. 1072	206 tisíc Kč
Výměna termostatických ventilů v č.p. 665 - 668	97 tisíc Kč
Exekuce v městských bytech	32 tisíc Kč
Zprovoznění nebytového prost. v č.p.3	40 tisíc Kč

3.4 Správa vlastního majetku

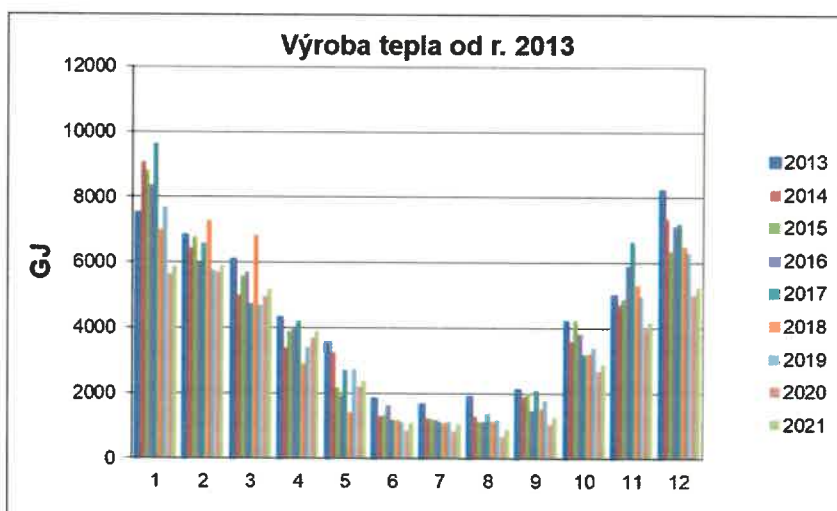
Městská realitní Poděbrady, a.s., má ve svém majetku byty ve čtyřech domech deklarovaných jako domy s pečovatelskou službou. V uplynulých letech byly na domech vybudovány střešní nástavby se dvěma byty na každém z vchodů. Tímto se zprovoznilo 8 nových bytů. Prohlášením vlastníka došlo k rozdělení domu na jednotky a byty v půdních nástavbách byly převedeny novým vlastníkům. Nejedná se tedy z pohledu MR již o vlastnictví domů, ale o vlastnictví bytových jednotek. Celkem se jedná o 44 bytových jednotek. Výnosy tvoří nájemné z bytů, poplatky za správu bytů ve vlastnictví (v nástavbách) a výnosy z poskytovaných služeb.

V rámci příprav na revitalizaci systému zásobování teplem v městské části Žižkov převedlo město Poděbrady na Městskou realitní vlastnictví Kotelnu K 1100 v ulici Kunštátská a projekt na provedení revitalizace systému. Rekonstrukce kotelny byla v roce 2020 zkolaudovaná a kotelna je v provozu.

3.5 Správa majetku soukromých osob

Městská realitní Poděbrady, a.s., spravuje pro soukromé majitele 7 domů v Poděbradech (nejedná se o SVJ). Tyto domy jsou ve spoluvlastnictví soukromých osob, v rámci této správy se provádí obdobná činnost jako při správě majetku města či SVJ.

3.6 Výroba, rozvod a prodej tepelné energie a činnosti s tím spojené



K výrobě a rozvodu tepla je MR oprávněna licenci vydanou Energetickým regulačním úřadem, a to pro kotelny Boučkova 679 a Kunštátská 1100. Ostatní kotelny jsou provozovány na základě koncese vydané Živnostenským úřadem.

V roce 2021 bylo pro výrobu tepelné energie provozováno celkem 42 zdrojů tepla, převážně nízkotlakých plynových kotlen. V jednom případě se jedná o zdroj tepla

s plynovými tepelnými čerpadly. Čtyři zdroje z uvedeného počtu jsou ve vlastnictví MR, 21 zdrojů ve vlastnictví Města Poděbrady, ostatní ve vlastnictví SVJ a soukromých osob.

V roce 2021 byla zprovozněna nová kotelna K 1100 Kunštátská, která nahradila tři zastaralé kotelny v lokalitě Žižkov. Jedná se o moderní plynovou kotelnou odpovídající technologii 21. století. Dále MR pokračovala v rekonstrukcích dalších kotlen na území města Poděbrad. Nová kotelna Studentská 665, rekonstrukce kotelny MR Jesenoiva 927-928, dále generální oprava na škole Václava Havla.

V roce 2021 bylo vyrobeno 33 389 GJ.množství tepla, což je téměř o 2 000 GJ více než v předchozím roce.

Cena tepelné energie byla obdobně jako v předchozích letech tvořena v souladu s pravidly věcného usměrňování (cenový výměr ERÚ). I přes nárůst ceny paliv a ostatních vstupů v průběhu roku se podařilo cenu držet v přijatelných hodnotách.

4. Ekonomická charakteristika společnosti

Organizační struktura společnosti:

Vedení společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. převzala v roce 2021 tříčlenná správní rada. Výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody zajišťoval úsek tepelného hospodářství. Správu zajišťoval úsek správy nemovitostí. Opravy a údržbu domů, bytů a nebytových prostor zajišťoval úsek údržby a investic spolu s bytovými technikami, předpis nájemného, ekonomické činnosti a provoz ubytovny zajišťoval ekonomický úsek.

Průměrný evidenční počet pracovníků přepočtený:	28,82
Ve fyzických osobách k 31.12.2021	66
Z toho: HPP	30
z toho: správa	13
údržba	7
tepelné hospodářství	5
strážní	5
Ostatní (DPP, DPČ)	36

4.1. Rozbor hospodaření Městské realitní Poděbrady, a.s.

výnosy za rok 2021	36 779 135,50 Kč
náklady za rok 2021	36 175 945,99 Kč
výsledek hospodaření za rok 2021	603 189,51 Kč

Výsledky hospodaření v letech 2017 – 2021 v tis. Kč:

název	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
výnosy celkem	36779	34772	35 363	32 233	30 737
náklady celkem	36176	34454	35 188	31 613	30 314
Zisk	603	318	175	620	423

Výnosy Městské realitní Poděbrady, a.s. se skládaly:

- z tržeb za dodané teplo a teplou užitkovou vodu,
- z tržeb za nájem z bytových a nebytových prostor,
- z tržeb z prodeje služeb, jedná se o opravy a údržbu domů a bytů v majetku města Poděbrady, v osobním vlastnictví a v domech majitelů,
- z tržeb za zajištění přípravy revitalizací bytových domů
- z tržeb za správu domů, bytů a nebytových prostor v osobním vlastnictví,
- z tržeb za přípravu, organizaci a vedení shromáždění pro SVJ,
- z tržeb za zajištění technické dokumentace
- z tržeb za správu domů v majetku města Poděbrady,
- z úroků z bankovních účtů,

Výnosové účty v tis. Kč:

účet	název	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	18 982	17 946	20 147	17 825	17 918
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	86	35	4	148	82
	nájemné organizace	8	91	104	62	104
	vyúčtování ÚT a TUV-odhad	0	0	0	0	0
	nájemné uživatelé	1 098	1 088	1 152	1 083	1 007
	služby domovníků, str., MPS, inv.,	2 384	1 889	1 936	1 632	1 137
	ubytovací služby	0	1 502	1 650	1 224	1 320
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	7 792	3 006	3 306	4 010	2 864
	za správu, opravy domů majitelů	127	1 195	992	171	183
	za správu bytů v osobním vlastnictví	1 916	1 816	1 770	1 556	1 270
	za prodej služeb k revitalizacím domů	0	0	101	81	299
	za správu bytů, nebytů, MŠ	4 239	4 355	3 885	3 625	4 106
	za prohlášení vlastníka a prodej bytů	66	193	31	0	0
	investiční akce, opravy nad rámec SoD	0	108	161	369	206
641	prodej hmotného majetku	2	13	51	0	7
642	tržby z prodeje materiálu	0	0	0	0	4
648	ostatní provozní výnosy	56	1 524	72	395	223
662	úroky	0	1	1	1	1
668	ostatní finanční výnosy	23	10	0	51	6
	Výnosy celkem	36 779	34 772	35 363	32 233	30 737

Náklady Městské realitní Poděbrady, a.s. byly vynaloženy:

- na spotřebu materiálu vydaného ze skladu na opravy bytového fondu, nebytového fondu a tepelného hospodářství prováděného pracovníky a.s.,
- na nákup topného plynu, elektrické energie, vody pro provoz kotlen,
- na opravu a údržbu prováděnou dodavatelsky,
- na nákup ostatních služeb, jako např. revize, telefonní poplatky a ostatní provozní služby,
- na mzdové náklady,
- na odměny členům orgánů společnosti,
- na zákonné sociální a zdravotní pojištění a zákonné sociální odvody,
- na silniční daň, daň z nemovitosti,
- na odpisy nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku,
- na odpisy, tvorbu opravných položek
- na ostatní provozní náklady,
- na pojistné proti škodám, zákonné pojištění odpovědnosti organizace, povinné pojištění dopravních prostředků,
- na správní a soudní a další poplatky,
- na nájemné za kotelny a kancelářské prostory,
- na odměny za vedení účtů, úroky z bankovního úvěru,
- na odvody do státního rozpočtu za osoby se ZPS,
- na daň z příjmu a dohadné položky pasivní.

Nákladové účty v tis. Kč:

účet	název	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
501	opravy a údržbu	1 307	899	1 023	1 166	1 096
	pohonné hmoty	168	153	174	155	121
	kancelářské potřeby	63	69	77	95	120
	tiskopisy, noviny	5	4	5	3	31
	čisticí prostředky	7	60	57	54	43
	pracovní oděvy a pomůcky	99	69	67	43	45
502	spotřeba plynu	9 948	10 218	12 301	10 151	10 989
	spotřeba energie	625	768	713	732	638
	spotřeba vody	250	159	129	104	130
	spotřeba médií MR	99	298	246	293	302
511	opravy a udržování	3 974	1 836	1 595	809	833
512	cestovné	1	1	11	7	10
513	reprezentace	42	52	69	58	44
518	revize tepelného hospodářství	305	215	224	275	210
	poradenství- IT, software, Ekoenergo	213	238	210	197	233
	telefonní poplatky	98	82	97	100	116
	znalecké posudky, právní služby	174	111	44	84	52
	semináře	16	53	86	73	95
	dodavatelské služby BOZP	49	49	57	77	57
	poštovné, SIPO	120	136	121	52	92
	nájemné (kotelny, správní budova,	629	916	1 185	1 133	1 193
	licence	122	112	153	157	112
	preventivní prohlídky	10	2	5	2	11
	audit, zpracování mezd	241	245	217	219	238
	ostatní služby	401	961	154	249	527
521	mzdové náklady	10 989	10 931	10 315	9 929	8 629
524	zákonné pojištění	3 401	3 005	3 207	3 046	2 672
527	zákonné sociální náklady	395	401	351	331	284
528	sociální náklady ostatní	269	278	243	226	0
531	silniční daň	21	21	23	22	22
532	daň z nemovitosti, převodu nem	14	270	9	9	9
538	ostatní daně a poplatky	13	26	48	34	40
543	dar	0	0	11	11	11
545	ostatní pokuty,penále	1	0	0	0	0
546	odpisy pohledávek	10	0	12	0	13
548	ostatní provozní náklady	355	697	480	392	341
551	odpisy majetku	1 256	617	353	402	471
558	zúčt. zákonných opravných	12	19	-17	-1	6
559	zúčt. opravných položek v prov.č	11	-90	-152	293	64
562	úroky z úvěru	343	109	0	0	0
568	odměny za vedení účtů	19	13	16	15	18
591	daň z příjmu splatná	12	0	250	326	137
592	daň z příjmu odložená	89	208	746	47	5
	Náklady celkem	36 176	34 454	35 188	31 614	30 308

Rozvahové účty – aktivní:

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek společnosti tvoří vlastnické podíly na domech a pozemcích ve společenstvích vlastníků jednotek ve čtyřech domech s pečovatelskou službou a samostatné movité věci a od roku 2019 také kotelna 1100 v Kunštátské ulici a rozvody z ní pro domy v ulicích Budovcova a Kunštátská. Dále výpočetní technika včetně příslušenství, jako jsou tiskárny, mobilní telefony, automobily, pracovní nářadí, nábytek a další vybavení kanceláří apod. Dále byl pořízen drobný majetek naopak vyřazen byl fyzicky opotřebovaný majetek a také automobil Ford Transit a Škoda Fabia.

dlouhodobý majetek na začátku účetního období	29 782 500,96 Kč
přírůstek	406 402,65 Kč
úbytek	- 1 256 214,04 Kč
dlouhodobý majetek na konci období v ZC	28 932 689,57 Kč

Zásoby

Zásoby tvoří základní materiál pro provádění oprav a údržby bytového a nebytového fondu, základní materiál pro tepelné hospodářství a náhradní díly. Stav zásob byl ověřen fyzickou inventurou.

materiál na skladě	377 908,90 Kč
--------------------	---------------

Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky představuje poskytnutá záloha do fondů oprav SVJ č.p. 927/III., 928/III., 998/III. a 999/III.

dlouhodobé pohledávky	755 905,89 Kč
-----------------------	---------------

Krátkodobé pohledávky tvoří pohledávky z obchodního styku, tj. pohledávky za nájemné od organizací, za nájemné od uživatelů, pohledávky za poskytnuté služby, daňové pohledávky, poskytnuté zálohy na odběr plynu, elektrické energie, pohledávky za zaměstnanci (zálohy na drobné nákupy) a dohadné položky aktivní – jedná se o příjmy za ÚT a teplou užitkovou vodu – vyúčtování se provádí vždy v následujícím účetním období za uplynulý kalendářní rok.

za nájemné uživatelé	799 535,00 Kč
nevybráno inkasem	34 776,00 Kč
faktury vydané za poskytnuté služby	3 460 433,27 Kč
ostatní pohledávky	463 150,00 Kč
pohledávky za služby	5 793 638,39 Kč
poskytnuté zálohy	4 047 108,71 Kč
pohledávky za zaměstnanci	8 482,57 Kč
dohadné účty aktivní	19 337 950,00 Kč
krátkodobé pohledávky celkem	33 945 073,94 Kč

Krátkodobé pohledávky dle splatnosti, výše opravných položek:

splatnost	brutto hodnota	přírůstek opr.pol.	netto hodnota
ve splatnosti	32 819 458,36 Kč		32 819 458,36 Kč
po splatnosti:			
0-6 měsíců	409 182,48 Kč		- Kč
6-12 měsíců	55 897,10 Kč		- Kč
nad 12 měsíců	660 536,00 Kč	22 454,00 Kč	- Kč
za dlužníky v konkurzu			
celkem	33 945 073,94 Kč	22 454,00 Kč	32 819 458,36 Kč

Pohledávky po splatnosti tvoří neuhrazené faktury za opravy, vyúčtování spotřeby el. energie, dodávek tepla a teplé užitkové vody a neuhrazené nájemné.

Finanční majetek

Finanční majetek je tvořen pokladní hotovostí, ceninami – poštovní známky a prostředky na účtech vedených u České spořitelny, a.s a Komerční banky, a.s. Stavů pokladní hotovosti a cenin byly ověřeny fyzickou inventurou.

prostředky na účtu Česká spořitelna, a.s.	8 003 044,66 Kč
prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	876 983,48 Kč
pokladna, ceniny	31 903,00 Kč
celkem	8 911 931,14 Kč

Časové rozlišení

Časové rozlišení tvoří náklady příštích období, jedná se o pojištění budov, aut, předplatné aplikace Codexis a licence účetního a antivirového programu.

náklady příštích období	121 758,51 Kč
-------------------------	---------------

Rozvahové účty – pasivní:**Základní kapitál**

Zakládací listinou byl do společnosti vložen Městem Poděbrady základní kapitál v hodnotě 8.397 tis. Kč a to obytnými domy č.p. 927/III, 928/III, 998/III, 999/III a pozemky. Základní kapitál nebyl zvýšen.

základní kapitál	8 397 000,00 Kč
------------------	-----------------

Kapitálové fondy

Částečná hodnota VS Krystal (v r. 1994) ve výši 370 tis. Kč byla zvýšena doplatkem za VS Krystal v roce 1995 o 532 tis. Kč. Bezúplatný převod z majetku města po ukončení privatizace MBP s.p. byl ve výši 434 tis. Kč (jedná se o software, samostatné movité věci, drobný hmotný majetek). V roce 2019 vložil jediný akcionář dobrovolný nepeněžní příspěvek k základnímu kapitálu ve výši 6.726 tis.Kč ve formě technologie kotelný Kunštátská 1100 včetně budovy a pozemku.

kapitálové fondy	8 061 795,49 Kč
------------------	-----------------

Zákonný rezervní fond

Zákonný rezervní fond je každoročně tvořen ve výši 10 % ze zisku.

rezervní fond 1995-2019	530 517,95 Kč
zvýšení o 10% ze zisku za rok 2020	31 790,00 Kč
celkem	562 307,95 Kč

Sociální fond

Ze sociálního fondu byly v roce 2021 hrazeny příspěvky na letní dětské tábory a kulturní akce pro zaměstnance.

stav na začátku účetního období	128 637,79 Kč
příděl ze zisku za rok 2020	56 113,12 Kč
čerpání	- 52 000,00 Kč
stav na konci účetního období	132 750,91 Kč

Nerozdělený zisk minulých let

stav na začátku účetního období	3 797 944,62 Kč
příděl ze zisku za rok 2020	230 000,00 Kč
celkem	4 027 944,62 Kč

Hospodářský výsledek

výsledek hospodaření běžného účetního období	603 189,51 Kč
--	---------------

Rezervy

Rezervy v roce 2021 tvořeny nebyly.

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky tvoří bankovní úvěr u České spořitelny a.s., přijaté zálohy na budoucí rizika od nájemníků a odložený daňový závazek.

odložený daňový závazek	1 302 070,00 Kč
přijaté zálohy a ostatní závazky	203 154,00 Kč
bankovní úvěr	14 706 679,13 Kč
celkem	16 211 903,13 Kč

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky tvoří neuhrazené faktury ve lhůtě splatnosti, přijaté zálohy na spotřebu vody, tepla a teplé užitkové vody, přijaté platby předem za nájem, závazky vůči majitelům domů ve správě a majitelům bytů, závazky k zaměstnancům, daň z příjmu ze závislé činnosti, odvody na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění, odměny členům statutárních orgánů, vše ve lhůtě splatnosti a dále dohadné účty pasivní, tj. nevyfakturované služby- telefonní poplatky, SIPO, zpracování mezd, BOZP, nevyčerpaná dovolená, nevyfakturované dodávky elektřiny, plynu a vody.

V průběhu roku 2021 jsou tyto závazky hrazeny ve správné výši a ve sjednaných termínech.

neuhrazené faktury	541 379,42 Kč
závazky vůči majitelům domů ve správě	2 466 429,30 Kč
závazky k zaměstnancům	861 949,00 Kč
závazky ze soc. zabezpečení a zdravotní pojištění	427 481,00 Kč
daňové závazky	578 110,00 Kč
přijaté zálohy na topení, vodu, služby, el. Energii uživatelé, organ.	26 282 516,55 Kč
dohadné účty pasivní	3 181 660,00 Kč
jiné závazky	111 601,00 Kč
krátkodobé závazky celkem	34 451 126,27 Kč

Společnost nemá žádné závazky, které by nebyly zahrnuty v účetní evidenci.

4.2 Rozbor hospodářské činnosti Města Poděbrady

Město Poděbrady, hospodářský účet spravovaný Městskou realitní Poděbrady, a.s., nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

V roce 2019 byly na základě rozhodnutí Rady města Poděbrady č. 671/2019 ze dne 25.9.2019 uzavřeny mezi městem Poděbrady a Městskou realitní Poděbrady, a.s. smlouvy o dílo na zajištění oprav, údržby a dodávek energií pro objekty města, zajištění nájemních vztahů a rovněž na správu účtu vedlejší hospodářské činnosti s nimi související.

Během roku 2021 byla prováděna běžná údržba a opravy bytového a nebytového fondu v majetku města Poděbrady, kterými jsou opravy výtahů, výměny a opravy oken, opravy střech, klempířských prvků, ležatých i svislých rozvodů studené a teplé vody, odpadů, komínů, opravy balkonů, schodišť a jiných společných nebytových prostorů, fasád domů, uvádění bytů a nebytových prostor do provozuschopného stavu, výměny zařizovacích předmětů, povinné revize a opravy rozvodů zemního plynu, elektrorozvodů, hromosvodů, výtahů, požární techniky, spalinových cest apod.

Náklady hospodářského účtu byly v roce 2021 vynaloženy na opravy a údržbu bytů, nebytových prostor a dalších objektů spravovaných pro město Poděbrady a spotřebu materiálu k nim. Dalšími náklady jsou spotřeba energií, pojištění škod, nákup ostatních služeb, jako např. revize a ostatní dodavatelské služby, náklady spojené s prodejem bytů, správní poplatky, poplatky za vedení účtu, na správní a soudní poplatky, daň z příjmu a dohadné položky (jedná se o dodavatelé nevyfakturovanou spotřebu elektrické energie, vody, apod.). K pohledávkám po splatnosti více než 30 měsíců byly opravné položky tvořeny v plné výši, k ostatním pohledávkám podle doby po splatnosti.

Rozpis nákladových účtů:

účet	Název	Stav k 31.12.2021 v Kč
502	Srážková voda	78.213,63
	Za el.energi,vodu,tepla,plynu volné prostory	380.070,43
511	Opravy a udržování	11.817.674,48
518	Služby – revize	529.077,34
	Zpracování SIPO, tel. popl. a poštovné	100.678,96
	Za správu bytového a nebytového fondu	1.997.839,96
	Ostatní služby a náklady	4.319.169,94
538	Soudní poplatky	55.334,00
549	Invent.rozdíly, živelné pojištění, poj.události	416.607,44
556	Tvorba a zúčtování opravných položek	-358.122,70
569	Ostatní finanční náklady	60.265,88
591	Daň z příjmu	899.460,00
	Náklady celkem	20.296.269,36

Výnosy roku 2021 tvoří tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a úroky z běžného účtu. Položka ostatní výnosy představuje především předpokládané úhrady za pojistná plnění ve výši 75.876,- Kč.

Výnosové účty:

účet	název	Stav k 31.12.2021 v Kč
603	Nájemné organizace	6.709.667,32
603	Nájemné uživatelé	17.638.274,25
642	Smluvní pokuty	62.850,64
649	Ostatní výnosy	76.575,84
662	Úroky z bankovního účtu	13.335,21
	Výnosy celkem	24.500.703,26

Výsledek hospodaření:

Výnosy za rok 2021	24.500.703,26 Kč
Náklady za rok 2021	20.296.269,36 Kč
Hospodářský výsledek – zisk	4.204.433,90 Kč

Rozvahové účty – aktivní:**Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek**

Dlouhodobý majetek společnost nevlastní.

Zásoby

Zásoby společnost nevlastní.

Pohledávky

Pohledávky v hospodářské činnosti jsou pohledávkami z obchodního styku, tj. za nájemné a plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem bytů a nebytových prostor a dále pohledávky za poskytnuté služby, poskytnuté zálohy dodavatelům na plnění spojená s nájmem bytů a nebytových prostor. Významnou část pohledávek představují příspěvky do fondů oprav (dlouhodobé zálohy na opravy jednotek vlastněných městem Poděbrady v domech s SVJ) jednotlivým společenstvím vlastníků jednotek.

	Stav k 31.12.2021 v Kč
Za nájemné a poplatky organizace	1.364.876,96
Za nájemné a poplatky uživatelé	9.396.433,83
Nevybráno inkasem	390.198,00
Faktury vydané za poskytnuté služby	330.010,67
Poskytnuté zálohy energie, služby, opravy	5.099.081,00
Poskytnuté zálohy do fondů oprav	20.754.280,35
Pohledávky za služby	970.350,28
Opravné položky k pohledávkám	-7.606.623,70
Dohadné účty aktivní	75.875,84
Daňové pohledávky	12.345,53
Celkem	30.786.828,76

Účetní opravné položky byly tvořeny k pohledávkám za dlužníky nájemného a souvisejících služeb.

Finanční majetek

Finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a peněžní prostředky na běžném účtu vedeném u Komerční banky, a.s.. Pokladni hotovost byla ověřena fyzickou inventurou.

Prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	23.922.758,56
Pokladna, ceniny	31.262,00
Celkem	23.954.020,56

Rozvahové účty – pasivní:**Nerozdělený zisk minulých let**

	Stav k 31.12.2021
Nerozdělený zisk	26.918.533,07 Kč

Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek po zdanění - zisk	4.204.433,90 Kč
--	------------------------

Krátkodobé a dlouhodobé závazky, přechodné účty pasivní

Krátkodobé závazky představují především přijaté zálohy na spotřebu vody, tepla a teplé užitkové vody, dále neuhrazené faktury ve lhůtě splatnosti a daňové závazky. Dlouhodobé závazky tvoří přijaté zálohy na opravy a přijaté kauce. Přechodné účty pasivní tvoří dohadné položky na nevyfakturované dodávky energií a oprav účtované na dohadných účtech pasivních.

	Stav k 31.12.2021 v Kč
Neuhrazené faktury	2.377.501,93
Přijaté zálohy na topení, vodu, služby, opravy	13.975.593,06
Daňové závazky	887.114,47
Dohadné účty pasivní	7.153.678,36
Dlouhodobé přijaté zálohy	111.109,00
Celkem	24.504.996,82

Zpracovala: Kateřina Acsay, DiS.

PaeDr. Miroslav Káninský, předseda správní rady

4.3. Zpráva o vztazích za rok 2021

Město Poděbrady, Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady, IČO 00239640 založilo podle obchodního zákoníku dne 21.9.1994 Městskou realitní Poděbrady, a.s., nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady, IČO 46357564, která je obchodní společností zapsanou dne 12.12.1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2893.

Město Poděbrady je vlastníkem 100% akcií na jméno vydaných společností Městská realitní Poděbrady, a.s.

Město Poděbrady dále založilo společnosti Technické služby města Poděbrad s.r.o., Kozinova 1/II, 290 01 Poděbrady a Poděbradskou sportovní s.r.o. Poděbrady, U Zimního stadionu 770/II, 290 01 Poděbrady a je jejich vlastníkem, dále příspěvkové organizace Základní škola T.G.Masaryka Poděbrady, Školní 556, okres Nymburk, Základní škola Václava Havla, Poděbrady, Na Valech 45/II, okres Nymburk, Mateřská škola Poděbrady, Studentská 169, okres Nymburk, Městské kulturní centrum, příspěvková organizace, Jiřího náměstí 1, Poděbrady, kterých je zřizovatelem. Ve smyslu § 74 ZOK je Město Poděbrady osobou ovládající a Městská realitní Poděbrady, a.s., nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady, Technické služby města Poděbrad s.r.o., Kozinova 1/II, 290 01 Poděbrady, Poděbradská sportovní s.r.o. Poděbrady, U Zimního stadionu 770/II, 290 01 Poděbrady a příspěvkové organizace zřízené Městem Poděbrady jsou osoby ovládané.

Mezi Městem Poděbrady, Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady a Městskou realitní Poděbrady, a.s., nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady nebyla uzavřena ovládací smlouva a proto je vypracována tato zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

K 1.10.2019 bylo mezi Městem Poděbrady a Městskou realitní Poděbrady, a.s. uzavřeno 6 smluv o dílo, zahrnujících provádění údržby a drobných oprav objektů vlastněných městem, zajištění nájemních vztahů u městských bytů a komerčních prostor a další služby týkající se hospodářské činnosti města Poděbrady. Nájemní smlouva na pronájem tepelných zdrojů byla upravena dne 21.5.2014 a v prosinci 2019 byla dodatkem vyňata kotelna Kunštátská 1100. Nájemní smlouva na kancelářské prostory byla uzavřena dne 25.3.2013 a upravena dne 1.1.2015.

Z titulu těchto smluv byla v roce 2021 poskytována finanční plnění ze strany ovládané osoby ve výši 250.000,-Kč za nájem tepelných zařízení, 450.904,- Kč za nájem kancelářských ploch . Za poplatky za svoz odpadu od uživatelů bylo odvedeno 30.658,- Kč městu Poděbrady. Z titulu ostatních obchodních transakcí bylo v roce 2021 poskytnuto ovládající osobě finanční plnění ve výši 247.433,83 Kč.

Za správu bytového a nebytového fondu, za opravy a údržbu domů, bytů, nebytových prostor, za dodávky tepla, TUV, za služby s provedením investičních akcí a dalších služeb byla ze strany ovládající osoby poskytnuta finanční plnění ve výši 20.407.081,22 Kč.

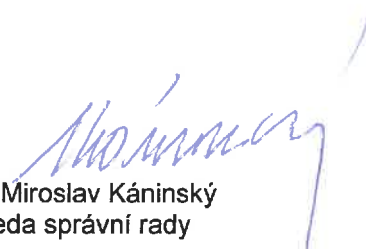
Finanční plnění mezi ovládající a ovládanou osobou proběhla v souladu se smluvními vztahy, v průběhu účetního období nebyla přijata žádná opatření, ze kterých by vyplývaly pro ovládající nebo ovládanou osobu nějaké výhody či nevýhody, nebyla uzavřena žádná smlouva, žádné z těchto osob nevznikla újma.

Plnění Technickým službám města Poděbrad s.r.o. uhrazené Městskou realitní Poděbrady, a.s. za odvoz tuhého domovního odpadu za rok 2021 činilo 134.276,- Kč, za nádoby na odpad a likvidaci odpadu 74.163,-Kč a za ostatní služby (čištění okapů,zabednění oken) 15.817,-Kč.

Finanční plnění z titulu dodávek tepelné energie a provedených oprav Mateřské školy Poděbrady bylo za rok 2021 ve výši 915.741,61 Kč, platby za dodávky tepelné energie, oprav a servisních prohlídek Základním školám T.G.Masaryka a Václava Havla činily 2.274.941,16 Kč, od MKC, s.r.o. bylo plnění za dodané teplo 550.104,- Kč. Plnění přijatá od Technických služeb města Poděbrad s.r.o. za obsluhu kotelny činila za rok 2021 celkem 91.911,60 Kč, za ostatní služby 7.380,- Kč.

V posledním účetním období nebyla učiněna jednání, jež by se týkala majetku o hodnotě přesahující deset procent vlastního kapitálu a jež by byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby (nebo ji ovládaných osob).

V Poděbradech dne 10.3.2022


PaedDr. Miroslav Káninský
předseda správní rady



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti a výroční zprávy společnosti

Městská realitní Poděbrady, a.s

za rok 2021

- Obsah :
1. Příjemce zprávy
 2. Základní údaje ověřovaného subjektu
 3. Údaje auditora
 4. Výrok auditora
 5. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě
 6. Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku
 7. Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky
 8. Zpráva o zprávě o vztazích

Přílohy

Ověřovaná účetní závěrka
Výroční zpráva včetně zprávy o vztazích



1. Příjemce zprávy

Zpráva je určena pro správní radu a akcionáře společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. se sídlem Poděbrady, náměstí T.G.Masaryka 1130/18, PSČ 290 01.

2. Základní údaje ověřovaného subjektu

Obchodní jméno účetní jednotky :	Městská realitní Poděbrady, a.s.
Sídlo :	Poděbrady, náměstí T.G.Masaryka 1130/18, PSČ 290 01
Právní forma :	akciová společnost
IČO :	463 57 564
Datum vzniku :	7.12.1994
Převažující předmět činnosti:	Výroba a dodání tepla, pronájem, správa a údržba městských a ostatních nemovitostí
Statutární zástupce :	Správní rada
Ověřované období :	1.1.2021 - 31.12. 2021

3. Údaje auditora

Jméno auditora :	BD AUDIT, s.r.o.
Sídlo :	Vocelova 342, Kutná Hora, 284 01
IČ :	26 43 95 57
Číslo oprávnění:	375
Statutární zástupce :	Ing. Vlastimil Říha – jednatel společnosti
Odpovědný auditor :	Ing. Vlastimil Říha
Číslo oprávnění odpovědného auditora :	2238
Datum provádění auditu :	14.12.2021 - 11.3.2022



4. Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

4.1. 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 našeho výroku.

5. 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 orgán.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s 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 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 způsobitelné 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 účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a ostatní informace byly



vypracovány v souladu s právními předpisy **vyjma informací v uvedených v bodě 3.2. Prodej nemovitostí z majetku Města a 4.2. Rozbor hospodářské činnosti Města Poděbrady.** Informace uvedené v bodě 3.2. Prodej nemovitostí z majetku Města a dále informace uvedené v bodě 4.2. Rozbor hospodářské činnosti Města Poděbrady vyplývají z účetnictví města Poděbrady a nebyly ani městem Poděbrady ani jejich auditorem potvrzeny (konfirmovány) do data vydání naší zprávy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, 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. K bodu 3.2. Prodej nemovitostí z majetku Města a bodu 4.2. Rozbor hospodářské činnosti Města Poděbrady se však nevyjadřujeme.

6. Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 orgán 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 vedení 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 také statutární orgán.

7. 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 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.

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 orgán společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.

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 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.

8. Zpráva o zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

Ověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. se sídlem Poděbrady, náměstí T.G.Masaryka 1130/18, PSČ 290 01 k 31.12.2021. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. se sídlem Poděbrady, náměstí T.G.Masaryka 1130/18, PSČ 290 01. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.



Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou společnosti **Městská realitní Poděbrady, a.s.** se sídlem Poděbrady, náměstí T.G.Masaryka 1130/18, PSČ 290 01 za rok končící dne k 31.12.2021 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Datum vyhotovení zprávy:

V Kutné Hoře dne 11.3.2022

Ověření provedl a zprávu předkládá:

BD AUDIT, s.r.o.
Vocelova 342, Kutná Hora
Oprávnění č.375



Zprávu vypracoval :

Ing. Vlastimil Říha
Oprávnění č.2238
jednatel společnosti



ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 46357564

Název a sídlo účetní jednotky

Městská realitní Poděbrady, a.s.

nám. T.G.Masaryka 1130/18

Poděbrady

29001

Sestaveno dne: 10.3.2022

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: výroba, rozvod a prodej tepla, správa nemovitostí

Spisová značka: B 2893

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	81 548	9 098	72 450	82 846
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02				0
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	37 434	8 501	28 933	29 783
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	368	364	4	3
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05				0
2.	Ocenitelná práva	06	368	364	4	3
2.1.	Software	07	368	364	4	3
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08				0
3.	Goodwill	09				0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	37 066	8 137	28 929	29 780
1.	Pozemky a stavby	15	18 929	4 301	14 628	14 976
1.1.	Pozemky	16	2 793		2 793	2 793
1.2.	Stavby	17	16 136	4 301	11 835	12 183
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	18 137	3 836	14 301	14 804
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24				0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27				0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28				0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				0
3.	Podíly – podstatný vliv	30				0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				0
6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	43 992	597	43 395	52 969
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	378		378	379
1.	Materiál	39	378		378	379
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				0
3.	Výrobky a zboží	41				0
3.1.	Výrobky	42				0
3.2.	Zboží	43				0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				0
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	34 702	597	34 105	42 710
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	756		756	596
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				0
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	756		756	596
5.1.	Pohledávky za společníky	53				0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55				0
5.4.	Jiné pohledávky	56	756		756	596

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	57	33 946	597	33 349	42 114
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	10 088	597	9 491	5 257
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				2 064
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	23 858		23 858	34 793
4.1.	Pohledávky za společníky	62				0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	464		464	12 055
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	4 047		4 047	4 174
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	19 338		19 338	18 558
4.6.	Jiné pohledávky	67	9		9	6
3.	Časové rozlišení aktiv	68				0
3.1.	Náklady příštích období	69				0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70				0
3.3.	Příjmy příštích období	71				0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	72				0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73				0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74				0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	8 912		8 912	9 880
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	32		32	36
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	8 880		8 880	9 844
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	122		122	94
1.	Náklady příštích období	79	122		122	94
2.	Komplexní náklady příštích období	80				0
3.	Příjmy příštích období	81				0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	72 450	82 846
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	21 785	21 235
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	8 397	8 397
1.	Základní kapitál	04	8 397	8 397
2.	Vlastní podíly (-)	05		0
3.	Změny základního kapitálu	06		0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	8 062	8 062
1.	Ážio	08		0
2.	Kapitálové fondy	09	8 062	8 062
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	8 062	8 062
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11		0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12		0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13		0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14		0
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	695	660
1.	Ostatní rezervní fondy	16	562	531
2.	Statutární a ostatní fondy	17	133	129
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	4 028	3 798
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	4 028	3 798
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20		0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	603	318
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22		0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	50 665	61 611
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24		0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25		0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26		0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27		0
4.	Ostatní rezervy	28		0
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	50 665	61 611
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	16 212	28 943
1.	Vydané dluhopisy	31		0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32		0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33		0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	14 707	27 500
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	158	173
4.	Závazky z obchodních vztahů	36		0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37		0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38		0
7.	Závazky - podstatný vliv	39		0
8.	Odložený daňový závazek	40	1 302	1 213
9.	Závazky - ostatní	41	45	57
9.1.	Závazky ke společníkům	42		0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43		0
9.3.	Jiné závazky	44	45	57
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	34 453	32 668
1.	Vydané dluhopisy	46		0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47		0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48		0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49		0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	26 283	25 285
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	3 008	2 501
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53		0
7.	Závazky - podstatný vliv	54		0
8.	Závazky ostatní	55	5 162	4 882
8.1.	Závazky ke společníkům	56		0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	862	728
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	428	368
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	578	174
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	3 182	3 506
8.7.	Jiné závazky	62	112	106
C.III.	Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2.)	63		0
1.	Výdaje příštích období	64		0
2.	Výnosy příštích období	65		0
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66		0
1.	Výdaje příštích období	67		0
2.	Výnosy příštích období	68		0

Podpisový záznam



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 46357564

Název a sídlo účetní jednotky

Městská realitní Poděbrady, a.s.

nám. T.G.Masaryka 1130/18

Poděbrady

29001

Sestaveno dne: 10.3.2022

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: výroba, rozvod a prodej tepla, správa nemovitostí

Spisová značka: B 2893

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	36 697	33 112
II.	Tržby za prodej zboží	02		0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	18 966	17 949
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	12 572	12 694
3.	Služby	06	6 394	5 255
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		0
C.	Aktivace (-)	08		0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	15 054	14 616
D.1.	Mzdové náklady	10	10 989	10 931
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	4 065	3 685
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 401	3 006
2.2.	Ostatní náklady	13	664	679
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	1 278	843
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 256	914
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 256	914
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	-90
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	22	19
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	58	1 649
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	2	13
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		0
3.	Jiné provozní výnosy	23	56	1 636
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	414	716
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		0
2.	Prodaný materiál	26		0
3.	Daně a poplatky	27	48	317
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		0
5.	Jiné provozní náklady	29	366	399
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 043	637

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31		0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35		0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36		0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	0	1
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	1
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	343	109
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	343	109
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	23	10
K.	Ostatní finanční náklady	47	19	13
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-339	-111
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	704	526
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	101	208
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	12	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	89	208
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	603	318
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	603	318
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	36 778	34 772

Podpisový záznam

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Účetní jednotka : Městská realitní Poděbrady, a.s.
Příloha v účetní závěrce k 31.12.2021

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Název: Městská realitní Poděbrady, a.s. (dále jen „společnost“)
IČ: 46357564
Sídlo: nám. T.G.Masaryka 1130/18, Poděbrady, 290 01
Vznik: zápis do obchodního rejstříku dne 7.12.1994
Spisová značka: B 2893 vedená u Městského soudu v Praze

Hlavní předměty podnikání a činnosti: výroba a rozvod tepelné energie nepodléhající licenci, činnosti s tím spojené, správa a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Osoby podílející se 10, 20 a více procenty na základním kapitálu:
Město Poděbrady, Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady, 100 %

Mezi Městem Poděbrady a Městskou realitní Poděbrady, a.s. nebyla uzavřena ovládací smlouva, proto je vypracována zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

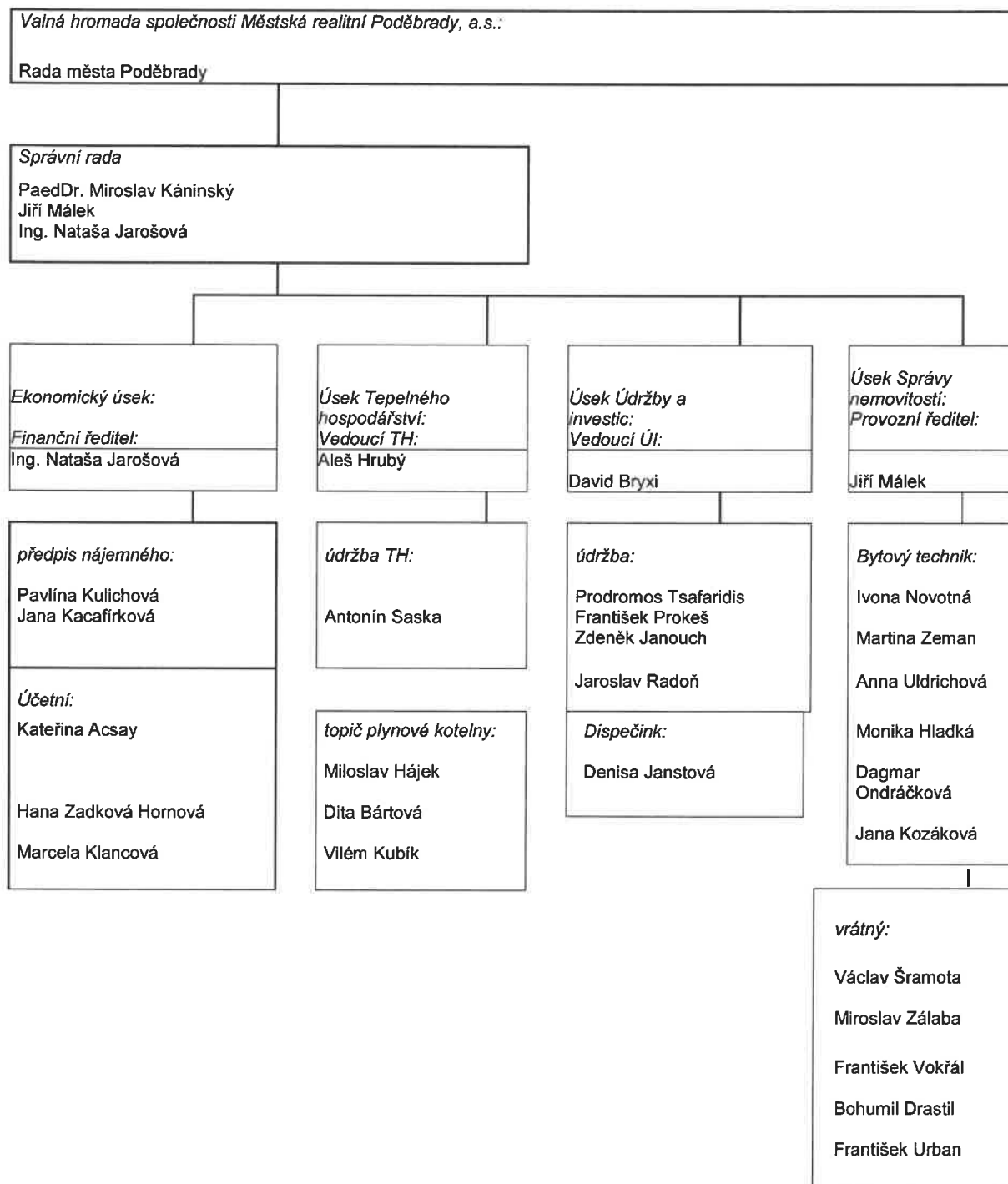
Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2021:

Správní rada ve složení:

předseda správní rady PaedDr.Miroslav Káninský,
člen správní rady Jiří Málek,
člen správní rady Ing. Nataša Jarošová.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Organizační struktura společnosti k 31.12.2021:



2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka za zdaňovací období 1.1.-31.12.2021 byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů platných pro rok 2020 a 2021.

ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2021 jsou následující:

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se do 31.12.2020 oceňoval v pořizovacích cenách, které obsahovaly cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnovaly do jeho ocenění. Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč byl odepisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku, drobný dlouhodobý nehmotný majetek v hodnotě od 5 tis. do 60 tis. Kč se odepisoval 2 roky.

S účinností od 1. 1. 2021 byl nehmotný majetek pro daňové účely zcela zrušen a není již majetkem, ze kterého se počítají daňové odpisy. Pro účely daně z příjmů se s tímto novým majetkem a jeho technickým zhodnocením bude zacházet jako s dlouhodobým majetkem, pokud jeho pořizovací cena překročí účetní hranici 60 tis. Kč. Pro stanovení základu daně tak společnost převezme účetní odpisy.

Do hodnoty 60.tis. Kč může být pořizovací cena nehmotného majetku a jeho technického zhodnocení zaúčtována jednorázově do nákladů.

Odpisy:

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-
Software	4 roky
Ostatní ocenitelná práva	-
Goodwill	-
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Do 31.12.2020 se dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč odepisoval po dobu ekonomické životnosti. Dlouhodobý hmotný majetek nad 5 tis. do 40 tis. Kč se odepisoval 2 roky.

Od 1.1.2021 se dlouhodobý hmotný majetek od 5 tis. do 80 tis. Kč se odepisuje 2 roky, nad 80 tis. Kč pak po dobu ekonomické životnosti.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.

Odpisy:

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	45-50 let
Stroje, přístroje a zařízení	8 až 20 let
Dopravní prostředky	5 let
Inventář	2-4 roky
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	-
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-
Opravná položka k nabytému majetku	-

Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu.

V průběhu účetního období nedošlo ke zvýšení nebo snížení základního kapitálu.

Společnost vytváří rezervní fond ze zisku a sociální fond na příspěvky zaměstnancům na rekreaci, vstupenky na kulturní akce, sportovní aktivity, od roku 2018 také na nákup tištěných knih s obsahem reklam do 50%.

Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.

Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů a předpokladů, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Tyto odhady a předpoklady byly stanoveny na základě všech dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

Ke dni účetní závěrky byly tvořeny dohadné položky aktivní na dodávky tepla, ohřev vody a energie do spravovaných objektů, dohadné položky pasivní na odběr plynu, elektrické energie, vody, publikací, nevyčerpanou dovolenou, na ostatní energie, servis výpočetní techniky, BOZP, na náklady související se zpracováním mezd, na poplatky za sdružené inkaso plateb obyvatelstva a na náklady vynaložené z fondů oprav ve společenstvích vlastníků v domech č.p.927, 928, 998, 999, jichž je společnost členem.

Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Výnosy za správu nemovitostí plynou z faktur vystavených v měsíci, ve kterém je služba poskytována, výnosy za vyrobené teplo a ohřev vody jsou účtovány odborným odhadem ke konci účetního období a v následujícím období dopočteny a ve skutečné výši vyfakturovány odběratelům.

Daň z příjmů

Náklad daně z příjmů se vypočte násobkem platné daňové sazby a účetního zisku zvýšeného o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady nebo sníženého o trvale nebo dočasně nezdaňované výnosy. Jedná se především o tvorbu a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy.

Odložený daňový závazek odráží daňový dopad z titulu opravných položek k pohledávkám a rozdílu mezi daňovými a účetními zůstatkovými hodnotami dlouhodobého hmotného majetku.

Následné události

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nedošlo k významným událostem.

3. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje				
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
Software	362 468,18	5 268,00		367 736,18
Ocenitelná práva				
Goodwill				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Celkem 2021	362 468,18	5 268,00		367 736,18

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje					
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	359 875,18	3 473,00			363 348,18
Ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 2021	359 875,18	3 473,00			363 348,18

Dlouhodobý hmotný majetek (v Kč)**POŘIZOVACÍ CENA**

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky	2 792 601,00			2 792 601,00
Stavby	16 135 567,34			16 135 567,34
Stroje, přístroje a zařízení	14 587 913,16	135 740,00		14 723 653,16
Dopravní prostředky	1 711 402,42	161 971,00	56 790,55	1 816 582,87
Inventář	1 551 302,79	103 423,65	57 685,11	1 597 041,33
Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
Umělecká díla				
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
Opravná položka k nabytému majetku				
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
Celkem 2021	36 778 786,71	401 134,65	114 475,66	37 065 445,70

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky					
Stavby	3 952 552,00	348 108,00			4 300 660,00
Stroje, přístroje a zařízení	153 664,00	726 914,00			880 578,00
Dopravní prostředky	1 420 059,00	87 388,00	56 790,55		1 450 656,45
Inventář	1 472 603,75	90 331,04	57 685,11		1 505 249,68
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Umělecká díla					
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					
Opravná položka k nabytému majetku					
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Celkem 2021	6 998 878,75	1 252 741,04	114 475,66		8 137 144,13

Společnost netvořila zákonnou rezervu na opravy dlouhodobého hmotného majetku.

4. ZÁSoby

Společnost vlastní skladové zásoby v celkové hodnotě 377 908,90 Kč. K zásobám technicky již zastaralého materiálu na skladě byla v roce 2018 vytvořena opravná položka. V letech 2019 a 2020 byl již nepoužitelný materiál vyřazen a opravná položka byla zúčtována v plné výši.

5. POHLEDÁVKY

Pohledávky zahrnují vydané faktury za služby, zálohy poskytnuté dodavatelům elektřiny, vody, plynu a služeb a předepsané nájemné. K pohledávkám za neuhrazené nájemné byly vytvořeny účetní opravné položky v celkové hodnotě. V roce 2021 byla společnosti vyplacena dotace na rekonstrukci kotleny v sídlišti Žižkov ve výši 11 631 570,40 Kč. O rozdíl oproti odhadnuté částce 135 tis. byla navýšena hodnota majetku v účetnictví.

Dohadné účty aktivní zahrnují především dodávky tepla, teplé užitkové vody a dodávky energií. Zúčtování se provádí spolu s vyúčtováním odběratelům těchto komodit v následujícím kalendářním roce. Výše dohadných položek je stanovena na základě odborného odhadu.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2020	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2021
dlouhodobému majetku				
Zásobám				
pohledávkám – zákonné	58	24	12	60
pohledávkám - ostatní	517	33	23	537

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Ke dni 31. 12. 2021 měla společnost na bankovních účtech v České spořitelně a v Komerční bance celkem 8 880 028,14 Kč, a pokladní hotovost 31 903,- Kč. Akcie, podílové listy, směnky ani jiné cenné papíry společnost nemá.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období zahrnují především uhrazené pojistné a licence k software a budou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 1877 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1 tis. Kč, 252 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč a 40 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč. Ostatní kapitálové fondy tvoří částečná hodnota VS Krystal (v r. 1994) ve výši 370 tis. Kč zvýšená doplatkem za VS Krystal v roce 1995 o 532 tis. Kč. Bezúplatný převod z majetku města po ukončení privatizace MBP s.p. byl ve výši 434 tis. Kč (jedná se o software, samostatné movité věci, drobný hmotný majetek). A od roku 2019 na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Poděbrady č.129/2019 také nepeněžní příspěvek mimo základní kapitál v hodnotě 6 726 tis. Kč ve formě vlastnictví kotleny v Kunštátské ulici.

Ostatní fondy ze zisku jsou určeny k hrazení příspěvků na rekreaci, vstupenek na kulturní a sportovní akce, nákup tištěných knih s podílem reklamy do 50%.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti bylo schváleno rozdělení zisku za rok 2020 takto:

rezervní fond	31 790,00 Kč
sociální fond	56 113,12 Kč
nerozdělený zisk	230 000,00 Kč

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
Počet akcií	2 169			2 169
Základní kapitál	8 397			8 397
Emisní ážio				
Ostatní kapitálové fondy	8 062			8 062
Rozdíly z přecenění majetku a závazků				
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách				
Zákonný rezervní fond	531	31		562
Ostatní fondy	129	56	52	133
Výsledek hospodaření minulých let	3 798	230		4 028
Výsledek hospodaření běžného účetního období	318	806	318	806

10. REZERVY

V roce 2021 společnost rezervy netvořila.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Závazek	Zůstatek v roce 2021 v tis. Kč	Zůstatek v roce 2020 v tis. Kč	Zůstatek v roce 2019 v tis. Kč
Dlouhodobé přijaté zálohy	203	230	158
Bankovní úvěr	14 707	27 500	0
Odložený daňový závazek	1 302	1 213	1 005
Celkem	16 212	28 943	1 163

V roce 2020 uzavřela společnost smlouvu o bankovním úvěru s Českou spořitelnou, a.s.. Sjednaná částka úvěru je ve výši 27,5 mil. Kč se splatností 20 let. V prosinci 2021 byla společností uhrazena

dotace ve výši 11,6 mil Kč. Přijatá částka byla plně výši použita na úhradu části jistiny bankovního úvěru.

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2021 byly přijaty na budoucí rizika od nájemníků. Odložený daňový závazek vychází z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého hmotného majetku, ze změny ohodnocení zásob materiálu na skladě a z pohledávek.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Ke dni 31.12.2021 měla společnost krátkodobé závazky ve lhůtě splatnosti v částce 34 451 tis.Kč. Krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele společnost ke 31.12.2021 neměla.

K 31.12.2021 společnost eviduje 427 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení, úhrada byla provedena v roce 2022 ve stanovených termínech.

13. OSTATNÍ PASIVA

Dohadné účty pasivní zahrnují především náklady na plyn, elektrickou energii a vodné, spotřebované jednak provozem kanceláří společnosti, jednak za nájemní byty ve vlastnictví společnosti po tu dobu, kdy nebyly v pronájmu.

Ostatní pasiva rovněž představují dosud nefakturované poplatky SIPO, poplatky za publikace, servis výpočetní techniky, dále náklady související se zpracováním mezd, a také odhad podílu nákladů MR, jakožto spoluvlastníka v SVJ, za opravy a údržbu, dosud nevyúčtované z fondů oprav SVJ.

Výše těchto pasiv je stanovena na základě odborného odhadu.

14. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Odložený daňový závazek daně z příjmů byl za rok 2021 zvýšen o 88 920,- Kč, daň z příjmů splatná byla vypočtena ve výši 12 350,- Kč.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

	2021		2020		2019	
Položky odložené daně	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého hmotného majetku	1 304		1 171		1 002	
Ostatní přechodné rozdíly:						
OP k pohledávkám	-2		42		3	
Celkem	1 302		1 213		1 005	

15. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost vlastnila k 31.12.2021 osobní automobil ŠKODA FABIA COMBI, který byl odkoupen po ukončení leasingové smlouvy, v souladu s odpisovým plánem byl účtován do spotřeby a není vykázán v rozvaze.

Osobní náklady:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2021 činil 28,82 osoby.

V roce 2021 obdrželi členové statutárního orgánu společnosti odměny 377 tis. Kč.

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2021	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové statutárního orgánu
Počet zaměstnanců	66	3
Mzdy	10 612	377
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 274	127
Sociální náklady	664	
Osobní náklady celkem	14 550	504

16. VÝNOSY

Výnosové účty v Kč:

účet	název	31.12.2021
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	18 982 066,21
602	tržby z prodeje služeb	
	nájemné organizace	8 094,00
	nájemné uživatelé	1 097 901,00
	služby domovníků, strážných, ost.	1 940 476,00
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	7 242 860,27
	za správu, opravy domů majitelů	535 890,09
	za správu, opravy bytů v osobním vlastnictví	2 566 748,42
	za správu bytů a nebytů	4 304 369,64
	vým.vodoměrů a instal.rozdělovačů tepla	19 085,75
641	prodej hmotného majetku	2 287,61
648	ostatní provozní výnosy	56 371,59
662	úroky	50,92
668	ostatní a mimořádné fin. výnosy	22 934,00
	Výnosy celkem	36 779 135,50

17. NÁKLADY

Nákladové účty k 31.12.2021 v Kč:

účet	název	31.12.2021
501	spotřeba materiálu na opravy a údržbu	1 306 789,86
	pohonné hmoty	168 221,55
	kancelářské potřeby a odborné publikace	67 575,71
	čistící prostředky	7 496,80
	pracovní oděvy a pomůcky	98 787,83
502	spotřeba plynu	9 948 589,54
	spotřeba el.energie	625 225,17
	spotřeba vody	250 434,02
	spotřeba energií MR	98 831,00
511	opravy a udržování	3 974 233,54
512	cestovné	839,93
513	reprezentace	41 606,66
518	revize tepel.hospodářství, studie kotelen, monitoring	304 780,26
	poradenství IT, servis výp.techniky, SW licence	335 031,41
	telefonní poplatky, internet	98 088,48
	lékařské prohlídky	9 450,00
	znalecké posudky, právní služby, správa bytů v SVJ	173 905,00
	semináře, školení	16 213,22
	náklady na audit	60 000,00
	servis hasící techniky	9 230,00
	SIPO , rozhlas	82 062,23
	poštovné	37 700,00
	nájemné koteln, admin prostory, ubytovna,kopírka	628 477,75
	popl.Ekoenergosvaz, energ.burza, PENB	17 000,00
	zpracování mezd	181 384,00
	BOZP	49 200,00
	svoz odpadu, úklid, revize ostatní	373 329,63
521	mzdové náklady	10 988 861,04
524	zákonné sociální pojištění	2 495 302,23
524	zákonné zdravotní pojištění	905 606,73
527	zákonné a ostatní sociální náklady	664 248,66
531	silniční daň	21 433,00
532	daň z nemovitostí	14 020,00
538	ostatní daně a poplatky	13 030,00
545	ostatní pokuty a penále	1 000,00
546	odpisy pohledávek	9 803,00
548	ostatní provozní náklady	355 013,96
551	odpisy hmotného a nehmotného majetku	1 256 214,04
558	zákonné opravné položky	11 922,50
559	opravné položky z provozní činnosti-zúčtování	10 531,07
562	úroky z úvěru	343 032,53
568	bankovní poplatky	20 173,64
591	daň z příjmu splatná	12 350,00
592	daň z příjmu odložená	88 920,00
	Náklady celkem	36 175 945,99

18. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2021 neobdrželi členové statutárních orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

Vztahy mezi ovládající osobou a osobami ovládanými:

Seznam ovládajících osob v postavení vůči společnosti k 31.12.2021:

název a sídlo ovládající osoby	důvod statutu ovládající osoby	výše hlasovacích práv
Město Poděbrady, Jiřího náměstí 20/I 290 31 Poděbrady	100 % vlastník	100 %

Seznam dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou:

název ovládající osoby	název a adresy dalších ovládajících osobou ovládaných společností
Město Poděbrady	Technické služby města Poděbrad s.r.o., Kozinova 1/II, 290 01 Poděbrady
	Poděbradská sportovní s.r.o., U Zimního stadionu 770/II, 290 01 Poděbrady
	Základní škola T.G.Masaryka Poděbrady, Školní 556, 290 01 Poděbrady
	Základní škola Poděbrady, Václava Havla, Na Valech 45/II, 290 01 Poděbrady
	Mateřská škola Poděbrady, příspěvková organizace, Studentská 169, 290 01 Poděbrady

Příspěvková organizace Městské kulturní centrum byla od 1.10.2021 podřazena pod Město Poděbrady jako jeho organizační složka.

Městská realitní Poděbrady, a.s. není ovládající společností.

Mezi Městem Poděbrady, Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady a Městskou realitní Poděbrady, a.s., nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady nebyla uzavřena ovládací smlouva a proto je vypracována zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

Přehled o transakcích, pohledávkách a závazcích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

Transakce typu nákup (z pohledu společnosti) za celé účetní období:

Firma	popis transakce	finanční objem v Kč
Technické služby MP, s.r.o.	likvidace odpadu, pronájem plošiny	224 256,97
Město Poděbrady	nájemné kotelný	250 000,00
	nájem prostor č.p. 1130/18	729 238,59

Transakce typu prodej (z pohledu společnosti) za celé účetní období:

Firma	popis transakce	finanční objem v Kč
Mateřská škola Poděbrady, příspěvková organizace ZŠ TGM Poděbrady	opravy a dodávky tepla	915 741,61
	dodávky tepla	692 429,70
Město Poděbrady	správa, dodávky tepla, opravy a další služby	20 407 081,22
Technické služby MP, s.r.o.	opravy, údržba kotelny	99 291,10
Městské kulturní centrum	dodávky tepla	550 104,62
ZS Václava Havla	opravy, dodávky tepla	1 582 211,46
Poděbradská sportovní, s.r.o.	služby elektřina, plyn	37 559,69

Seznam pohledávek, evidovaných mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

Firma	typ pohledávky	zůst. pohledávky	zůst. pohledávky
		brutto	netto
Město Poděbrady	pohledávky z obchodních vztahů	2 454 951,44 Kč	2 454 951,44 Kč
Mateřská škola Poděbrady	pohledávky z obchodních vztahů	788,02 Kč	788,02 Kč

Všechny evidované pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Seznam závazků, evidovaných mezi ovládající osobou a osobou ovládanou:

Mezi ovládanou a ovládající osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nejsou evidované žádné neuhrazené závazky k 31.12.2021.

V účetním období 2021 společnost s výše uvedenými ovládajícími a ovládanými společnostmi neuzavřela žádný smluvní vztah ani neučinila jiné právní jednání nebo jiné opatření, ze kterého by společnosti vznikla majetková újma či jiná nevýhoda.

19. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K významným událostem po rozvahovém dni nedošlo.

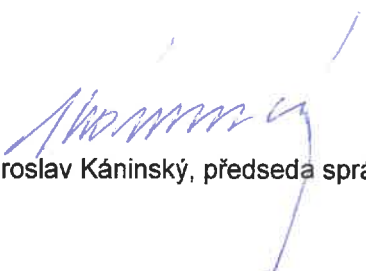
20. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Vedení společnosti stále pečlivě monitoruje situaci způsobenou pandemií viru SARS CoV-2, který se od listopadu 2019 rozšířil po celém světě a dosud způsobuje řadu výrazných omezení, problémů a ztrát, včetně ekonomických. Vzhledem k charakteru činnosti společnosti, kterými jsou především výroba a dodání tepla a správa nemovitostí, neměla pandemie výrazný vliv na výkon společnosti.

Byly vynaloženy mírně vyšší náklady na ochranné respirátory a vyplaceny náhrady mezd zaměstnancům v izolacích a karanténách.

Potenciální dopady koronavirové krize na podnikatelské aktivity Městské realitní Poděbrady, a.s. považuje vedení společnosti za nevýznamné pro další existenci a trvání společnosti. Zpracování účetní závěrky k 31.12.2021 proběhlo s předpokladem, že společnost je do budoucna zcela schopna pokračovat ve své činnosti.

Sestaveno dne: 10.3.2022


PaedDr. Miroslav Káninský, předseda správní rady



6. Návrh na rozdělení zisku za rok 2021

Městská realitní Poděbrady, a.s. vykazuje za rok 2021 zisk po zdanění ve výši 603.189,51 Kč.

Návrh na rozdělení zisku:

Rezervní fond 10 %	60.319,00 Kč
Sociální fond	72.870,51 Kč
Nerozdělený zisk	470.000,00 Kč

