

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 č i n n o s t i
v r o c e 2 0 2 2

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Zpráva o vztazích v roce 2022

Za vedení společnosti Městské realitní Poděbrady, a.s.


.....
PaedDr.Miroslav Káninský
předseda správní rady

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.....	3
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 2022	13
5.	Zpráva auditora a účetní závěrka 2022 Městské realitní Poděbrady, a.s.	15
6.	Návrh na rozdělení zisku za rok 2022	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 zapsána od 7. prosince 1994 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 2022 ve společnosti následující činnosti:

- zajištění údržby a oprav městských objektů
- spolupráce se skupinou ČEZ na připojení kogenerační jednotky ke kotelně K1100;
- včasné a správné vyúčtování dodávky tepla a služeb;
- obsazení klíčových pracovních pozic a zapracování nových zaměstnanců;
- udržení dobrých vztahů s klienty založených na vzájemném pochopení požadavků a na „partnerském“ jednání.

Nejvýznamnějšími událostmi v průběhu roku byly:

- propojení systému kotelny a kogenerační jednotky K1100;
- rekonstrukce kotelen v domech se Společenstvím vlastníků jednotek Dr.Horákové č.p. 47 a Společenstvím vlastníků jednotek Jeseniova č.p. 927-928 v Poděbradech;
- oprava opláštění budovy č.p. 1130 na náměstí T.G. Masaryka v Poděbradech;
- oprava ležaté kanalizace v budově č.p. 1130, náměstí T.G. Masaryka v Poděbradech;
- dokončení úprav únikové cesty a kolaudace evakuačního výtahu v domě s byty zvláštního určení č.p.1359 v ulici Tyršova, Poděbrady.

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

Společnost Městská realitní Poděbrady, a.s. spravuje k 31.12.2022 pro vlastníka Město Poděbrady celkem 420 bytových jednotek a 81 nebytových prostor ke komerčnímu využití a dalších 22 prostor bez nájemného (hřbitovní kaple, Haviřský kostelík, stará vodárna apod.). MR spravuje rovněž 42 bytových domů s SVJ. Počet spravovaných bytů soukromých vlastníků je 740.

3.1 Opravy a údržba domů a bytů

Na rok 2022 obsahoval schválený plán oprav akce v předpokládané ceně 10.444 tisíc Kč. Provedeny byly opravy v hodnotě 10.494 tisíc Kč. Z toho opravy v hodnotě 4.865 tisíc Kč byly provedeny pracovníky MR.

3.2 Prodej nemovitostí z majetku Města

V průběhu roku došlo k prodeji tří bytů z majetku města za celkovou cenu 11.245 tisíc Kč a byl dokončen převod jednotek vybudovaných v nástavbách bytových domů v čp. 38 a 39.

3.3 Činnost úseku investic

V roce 2022 zajišťovala společnost větší opravy v hodnotě bez DPH:
Opravy zateplení podhledů a oprava ležaté kanalizace čp.1130 2.452 tisíc Kč;
Zprovoznění a větší opravy bytů cca 1.260 tisíc Kč;
Výměna stoupacího potrubí čp. 1325-1326 999 tisíc Kč.

3.4 Správa vlastního majetku

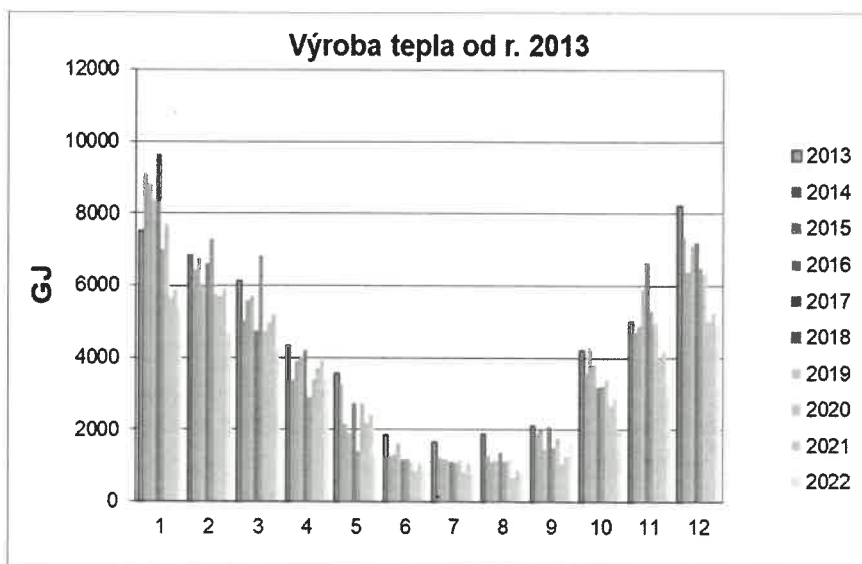
Městská realitní Poděbrady, a.s. je členem ve čtyřech SVJ a má ve svém majetku byty v domech čp. 927, 928, 998, 999. V uplynulých letech byly na domech vybudovány střešní nástavby se dvěma byty na každém z vchodů. Tímto se zprovoznilo 8 nových bytů. Prohlášením vlastníka došlo k rozdělení domu na jednotky a byty v půdních nástavbách byly převedeny novým vlastníkům. Celkem se jedná o 44 bytových jednotek ve vlastnictví Městské realitní Poděbrady, a.s.. Nájemné z bytů z těchto bytů, poplatky za správu bytů ve vlastnictví (v nástavbách) a výnosy z poskytovaných služeb tvoří část výnosů společnosti.

Městská realitní Poděbrady, a.s. má ve vlastnictví také Kotelnu K 1100 v ulici Kunštátská, která byla v roce 2020 kompletně zrekonstruována a dodává teplo pro část sídliště Žižkov.

3.5 Správa majetku soukromých osob

Městská realitní Poděbrady, a.s., spravuje pro soukromé majitele 9 domů v Poděbradech. Tyto domy jsou ve spoluvlastnictví soukromých osob, není v nich založeno SVJ, 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 Městská realitní Poděbrady, a.s. 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 2022 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.

Dále MR pokračovala v rekonstrukcích dalších kotlen na území města Poděbrad. Byla rekonstruována kotelna Dr.Horákové čp. 47, která je v majetku města. Dále proběhla rekonstrukce kotelny Jeseniova čp. 927-928 v majetku Městské realitní Poděbrady, a.s.

Díky obnovám technologií kotlen se v roce 2022 podařilo vyrobit téměř o 5 772 GJ méně než v předchozím roce. Celkem bylo vyrobeno 27 617 GJ tepla.

Cena tepelné energie byla obdobně jako v předchozích letech tvořena v souladu s pravidly věcného usměrňování (cenový výměr ERÚ). I přes prudký nárůst ceny paliv a ostatních vstupů v průběhu

roku 2022 Městská realitní Poděbrady, a.s. udržela cenu tepla pro uživatele v mezích přijatelných hodnot.

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 techniky. Předpis nájemného a ekonomické činnosti zajišťoval ekonomický úsek.

Průměrný evidenční počet pracovníků přepočtený:	30,87
Ve fyzických osobách k 31.12.2022	56
Z toho: HPP	34
z toho: správa	14
údržba	9
tepelné hospodářství	6
strážní	5
Ostatní (DPP, DPČ)	22

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

výnosy za rok 2022	40 972 333,76 Kč
náklady za rok 2022	39 397 746,60 Kč
výsledek hospodaření za rok 2022	1 574 587,16 Kč

Výsledky hospodaření v letech 2018 – 2022 v tis. Kč:

název	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
výnosy celkem	40972	36779	34772	35 363	32 233
náklady celkem	39398	36176	34454	35 188	31 613
Zisk	1574	603	318	175	620

Výnosy Městské realitní Poděbrady, a.s. byly tvořeny:

- z tržeb za dodané teplo a ohřev vody,
- 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 správu domů, bytů a nebytových prostor v osobním vlastnictví,
- z tržeb za přípravu, organizaci a vedení shromáždění pro SVJ,
- z tržeb za správu domů v majetku města Poděbrady,
- z tržeb za službu spojenou s prodejem bytů
- ostatní výnosy tvoří mj. zprostředkování nákupu elektřiny burzou ČMKBK

Výnosové účty v tis. Kč:

účet	název	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	17 409	18 982	17 946	20 147	17 825
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	156	86	35	4	148
	nájemné organizace	8	8	91	104	62
	vyúčtování ÚT a TUV-odhad	0	0	0	0	0
	nájemné uživatelé	1 201	1 098	1 088	1 152	1 083
	služby domovníků, str., MPS, inv.,	2 514	2 384	1 889	1 936	1 632
	ubytovací služby	0	0	1 502	1 650	1 224
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	11 895	7 792	3 006	3 306	4 010
	za správu, opravy domů majitelů	263	127	1 195	992	171
	za správu bytů v osobním vlastnictví	2 189	1 916	1 816	1 770	1 556
	za prodej služeb k revitalizacím domů	0	0	0	101	81
	za správu bytů, nebytů	5 151	4 239	4 355	3 885	3 625
	za prohlášení vlastníka a prodej bytů	154	66	193	31	0
	investiční akce, opravy nad rámec SoD	0	0	108	161	369
641	prodej hmotného majetku	0	2	13	51	0
642	tržby z prodeje materiálu	0	0	0	0	0
648	ostatní provozní výnosy	26	56	1 524	72	395
662	úroky	0	0	1	1	1
668	ostatní finanční výnosy	6	23	10	0	51
	Výnosy celkem	40 972	36 779	34 772	35 363	32 233

Náklady Městská realitní Poděbrady, a.s. vynaložila:

- 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 kotelen,
- 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,
- 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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
501	opravy a údržbu	2035	1 307	899	1 023	1 166
	pohonné hmoty	253	168	153	174	155
	kancelářské potřeby	81	63	69	77	95
	tiskopisy, noviny	5	5	4	5	3
	čistící prostředky	12	7	60	57	54
	pracovní oděvy a pomůcky	168	99	69	67	43
502	spotřeba plynu	7689	9 948	10 218	12 301	10 151
	spotřeba energie	567	625	768	713	732
	spotřeba vody	6	250	159	129	104
	spotřeba médií MR	80	99	298	246	293
511	opravy a udržování	6475	3 974	1 836	1 595	809
512	cestovné	3	1	1	11	7
513	reprezentace	73	42	52	69	58
518	revize tepelného hospodářství	334	305	215	224	275
	poradenství- IT, software, Ekoenergie	290	213	238	210	197
	telefonní poplatky	97	98	82	97	100
	znalecké posudky, právní služby	173	174	111	44	84
	semináře	62	16	53	86	73
	dodavatelské služby BOZP	49	49	49	57	77
	poštovné, SIPO	135	120	136	121	52
	nájemné (kotelny, správní budova,	633	629	916	1 185	1 133
	licence	86	122	112	153	157
	preventivní prohlídky	9	10	2	5	2
	audit, zpracování mezd	272	241	245	217	219
	ostatní služby	588	401	961	154	249
521	mzdové náklady	12471	10 989	10 931	10 315	9 929
524	zákonné pojištění	3833	3 401	3 005	3 207	3 046
527	zákonné sociální náklady	410	395	401	351	331
528	sociální náklady ostatní	281	269	278	243	226
531	silniční daň	0	21	21	23	22
532	daň z nemovitosti, převodu nem	14	14	270	9	9
538	ostatní daně a poplatky	15	13	26	48	34
543	dar	0	0	0	11	11
545	ostatní pokuty,penále	0	1	0	0	0
546	odpisy pohledávek	128	10	0	12	0
548	ostatní provozní náklady	426	355	697	480	392
551	odpisy majetku	1378	1 256	617	353	402
558	zúčt. zákonných opravných	80	12	19	-17	-1
559	zúčt. opravných položek v prov.č	-10	11	-90	-152	293
562	úroky z úvěru	187	343	109	0	0
568	odměny za vedení účtů	23	19	13	16	15
591	daň z příjmu splatná	194	12	0	250	326
592	daň z příjmu odložená	-207	89	208	746	47
	Náklady celkem	39 398	36 176	34 454	35 188	31 614

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 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.

V průběhu roku byl pořízen drobný majetek a vyřazen byl fyzicky opotřebovaný drobný majetek. Společnost nakoupila dva osobní vozy zn. Dacia a Škoda Fabia a rovněž vyřadila dva automobily Škoda Fabia.

dlouhodobý majetek na začátku účetního období	28 932 689,57 Kč
přírůstek	796 886,81 Kč
úbytek	- 1 378 110,31 Kč
dlouhodobý majetek na konci období v ZC	28 351 466,07 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	288 786,82 Kč
--------------------	---------------

Pohledávky

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

dlouhodobé pohledávky	932 686,78 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	638 585,85 Kč
nevybráno inkasem	25 598,00 Kč
faktury vydané za poskytnuté služby	2 305 335,24 Kč
ostatní pohledávky	269 350,00 Kč
pohledávky za služby	5 806 447,08 Kč
poskytnuté zálohy	3 725 638,13 Kč
pohledávky za zaměstnanci	8 241,51 Kč
dohadné účty aktivní	17 764 287,00 Kč
krátkodobé pohledávky celkem	30 543 482,81 Kč

Krátkodobé pohledávky dle splatnosti, výše opravných položek:

splatnost	brutto hodnota	přírůstek opr.pol.	netto hodnota
ve splatnosti	29 315 465,81 Kč		29 315 465,81 Kč
po splatnosti:			
0-6 měsíců	500 451,00 Kč		500 451,00 Kč
6-12 měsíců	51 283,00 Kč		51 283,00 Kč
nad 12 měsíců	676 283,00 Kč	129 225,50 Kč	85 693,63 Kč
za dlužníky v konkurzu			
celkem	30 543 482,81 Kč	129 225,50 Kč	29 952 893,44 Kč

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

Finanční majetek

Finanční majetek je tvořen pokladní hotovostí a prostředky na účtech vedených u České spořitelny, a.s. a Komerční banky, a.s.. Stav pokladní hotovosti byl ověřen fyzickou inventurou.

prostředky na účtu Česká spořitelna, a.s.	12 898 508,02 Kč
prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	887 787,48 Kč
pokladna	22 354,00 Kč
celkem	13 808 649,50 Kč

Časové rozlišení

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

náklady příštích období	93 158,83 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 kotelny Kunšátská 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 1995-2020	562 307,95 Kč
zvýšení o 10% ze zisku za rok 2021	60 319,00 Kč
celkem	622 626,95 Kč

Sociální fond

Ze sociálního fondu byly v roce 2022 hrazeny příspěvky na letní dětské tábory a kulturní akce pro zaměstnance.

stav na začátku účetního období	132 750,91 Kč
příděl ze zisku za rok 2021	72 870,51 Kč
čerpání	- 86 922,00 Kč
stav na konci účetního období	118 699,42 Kč

Nerozdělený zisk minulých let

stav na začátku účetního období	4 027 944,62 Kč
příděl ze zisku za rok 2021	470 000,00 Kč
celkem	4 497 944,62 Kč

Hospodářský výsledek

výsledek hospodaření běžného účetního období	1 574 587,16 Kč
--	-----------------

Rezervy

Rezervy v roce 2022 tvořeny nebyly.

Dlouhodobé závazky

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

odložený daňový závazek	1 095 350,00 Kč
přijaté zálohy a ostatní závazky	205 435,00 Kč
bankovní úvěr	14 019 536,81 Kč
celkem	15 320 321,81 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 2022 jsou tyto závazky hrazeny ve správné výši a ve sjednaných termínech.

neuhrazené faktury	284 667,15 Kč
závazky vůči majitelům domů ve správě	2 550 162,93 Kč
závazky k zaměstnancům	896 535,00 Kč
závazky ze soc. zabezpečení a zdravotní pojištění	452 784,00 Kč
daňové závazky	455 967,00 Kč
přijaté zálohy na topení, vodu, služby, el. Energii uživatelé, organ.	27 476 827,91 Kč
dohadné účty pasivní	2 515 095,00 Kč
jiné závazky	122 627,00 Kč
krátkodobé závazky celkem	34 754 665,99 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 2022 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

Náklady hospodářského účtu byly v roce 2022 vynaloženy na opravy a údržbu bytů, nebytových prostor a dalších objektů spravovaných pro město Poděbrady a spotřebu materiálu k nim. Náklady ovlivnily z největší části opravy jako je oprava opláštění budovy čp.1130 2,568 mil Kč, větší počet finančně náročných zprovoznění bytů (9bytů nad 200tis.Kč, z toho 3ks nad 400tis.Kč). Vzhledem ke stáří BD předpokládáme, že tyto opravy v budoucnu porostou.

Dalšími náklady jsou spotřeba energií, pojištění škod, nákup ostatních služeb, jako např. revize a ostatní dodavatelské služby, náklady spojené s prodejem bytů, správní poplatky, daň z příjmu, poplatky za vedení účtu, na správní a soudní poplatky a dohadné položky (jedná se o dodavateli 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 31.12.2022 v Kč
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	10 663,58
502	Srážková voda	115 294,06
	Spotřeba elekt.,voda,plyn,volné prostory	1 743 438,79
511	Opravy a udržování	17 490 380,68
518	Služby – požární technik, revize	511 123,31
	Zpracování SIPO, tel. popl. a poštovné	373 330,08
	Za správu bytového a nebytového fondu	1 971 377,98
	Ostatní služby a náklady	5 093 526,54
538	Soudní poplatky	12 143,60
549	Ostatní náklady-živelné poj.,upomínky	94 161,77
556	Tvorba a zúčtování opravných položek	-353 624,30
558	Náklady vyřaz.pohl.,drobný majetek	424 351,38
595	DPPO 21 dodateč.odvod	70 110,00
	Náklady celkem	27 556 277,47

Výnosy

Výnosy roku 2022 tvoří tržby z nájmu bytových a nebytových prostor a úroky z běžného účtu. Výnosy snížilo odpuštění nájemného v rámci akce Milostivý měsíc v celkové částce 432 tis.Kč. Položka ostatní výnosy zahrnuje především kompenzaci ztráty z nájmu Pilulka Lékárny, a.s. v částce 900tis.Kč a úhrady za pojistná plnění v částce 52tis.Kč.

Výnosové účty:

účet	název	Stav k 31.12.2022 v Kč
603	Nájemné organizace	6 290 916,34
603	Nájemné uživatelé	17 421 700,32
642	Smluvní pokuty	59 258,52
649	Ostatní výnosy	960 020,47
662	Úroky z bankovního účtu	74 964,44
	Výnosy celkem	24 806 860,09

Výsledek hospodaření:

Výnosy za rok 2022	24 806 860,09 Kč
Náklady za rok 2022	27 556 277,47 Kč
Hospodářský výsledek – ztráta	-2 749 417,38 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 31.12.2022 v Kč
Za nájemné a poplatky organizace	308 143,00
Za nájemné a poplatky uživatelé	8 931 755,56
Nevybráno inkasem	299 698,00
Faktury vydané za poskytnuté služby	530 404,73
Poskytnuté zálohy energie, služby	12 358 790,55
Poskytnuté zálohy do fondů oprav	15 211 469,50
Pohledávky za služby	1 389 809,51
Opravné položky k pohledávkám	-7 242 480,40
Dohadné účty aktivní	55 221,00
Daňové pohledávky	4 674,33
Celkem	31 847 485,78

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.

	Stav k 31.12.2022 v Kč
Prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	20 012 702,76
Pokladna, ceniny	1 356,00
Celkem	20 014 058,76

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

	Stav k 31.12.2022
Nerozdělený zisk	30 122 966,97 Kč

Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek po zdanění - ztráta	-2 749 417,38 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 31.12.2022 v Kč
Neuhrazené faktury	904 566,78
Přijaté zálohy na topení, vodu, služby	13 608 410,33
Dohadné účty pasivní	9 784 536,84
Dlouhodobé přijaté zálohy	190 481,00
Celkem	24 487 994,95

Zpracovala: Kateřina Acsay, DiS.

PaeDr. Miroslav Káninský, předseda správní rady



4.3. Zpráva o vztazích za rok 2022

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 Kunštátká 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 2022 poskytována finanční plnění ze strany ovládané osoby ve výši 250.000,-Kč za nájem tepelných zařízení, 372.648,- Kč za nájem kancelářských ploch.

Z titulu ostatních obchodních transakcí bylo v roce 2022 poskytnuto ovládající osobě finanční plnění ve výši 414.715,18 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 29.962.046,45 Kč.

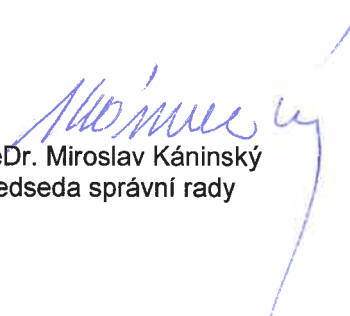
Finanční plnění mezi ovládající a ovládanou osobou proběhla v souladu se smluvními vztahy, v průběhu účetního období nebyla přijata žádná opatření, ze kterých by vyplývaly pro ovládající nebo ovládanou osobu nějaké výhody či nevýhody, nebyla uzavřena žádná smlouva, žádné z těchto osob nevznikla újma.

Plnění Technickým službám města Poděbrad s.r.o. uhrazené Městskou realitní Poděbrady, a.s. za odvoz tuhého domovního odpadu za rok 2022 činilo 148.588,- Kč, za nádoby na odpad a likvidaci odpadu a ostatní služby 128.603,64Kč.

Finanční plnění z titulu dodávek tepelné energie a provedených oprav Mateřské školy Poděbrady bylo za rok 2022 ve výši 934.407,92Kč, platby za dodávky tepelné energie, oprav a servisních prohlídek Základním školám T.G.Masaryka a Václava Havla činily 2.265.091,01Kč, od MKC, s.r.o. bylo plnění za dodané teplo 38.352,87 Kč. Plnění přijatá od Technických služeb města Poděbrad s.r.o. za obsluhu kotleny činila za rok 2022 celkem 103.025,45 Kč, za ostatní služby 39.404,16 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 jí ovládaných osob).

V Poděbradech dne 10.3.2023


PaeDr. Miroslav Káninský
předseda správní rady



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti a výroční zprávy společnosti

Městská realitní Poděbrady, a.s

za rok 2022

- 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 :	1.1.2022 - 31.12. 2022

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 :	9.1.2023 - 14.3.2023



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 31.12.2022, 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 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 případně 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 vzniknout 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 31.12.2022. 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 společností Městská realitní Poděbrady, a.s. se sídlem Poděbrady, náměstí T.G.Masaryka 1130/18, PSČ 290 01 za rok končící dne k 31.12.2022 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Datum vyhotovení zprávy:

V Kutné Hoře dne 14.3.2023

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' followed by a long, sweeping horizontal stroke.



ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2022
(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: 10.3.2023

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	83 492	10 143	73 349	72 450
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	37 824	9 472	28 352	28 933
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	368	366	2	4
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	06	368	366	2	4
2.1.	Software	07	368	366	2	4
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
3.	Goodwill	09	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	37 456	9 106	28 350	28 929
1.	Pozemky a stavby	15	18 929	4 649	14 280	14 628
1.1.	Pozemky	16	2 793	0	2 793	2 793
1.2.	Stavby	17	16 136	4 649	11 487	11 835
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	18 527	4 457	14 070	14 301
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstítelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0

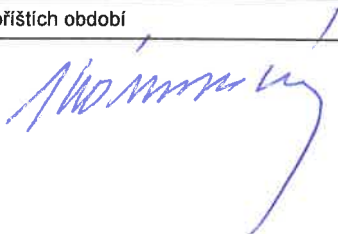
Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	45 575	671	44 904	43 395
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	289	80	209	378
1.	Materiál	39	289	80	209	378
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	31 478	591	30 887	34 105
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	933	0	933	756
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	933	0	933	756
5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	933	0	933	756

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	30 545	591	29 954	33 349
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	8 778	591	8 187	9 491
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	21 767	0	21 767	23 858
4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	269	0	269	464
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	3 726	0	3 726	4 047
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	17 764	0	17 764	19 338
4.6.	Jiné pohledávky	67	8	0	8	9
3.	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	72	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	13 808	0	13 808	8 912
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	22	0	22	32
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	13 786	0	13 786	8 880
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	93	0	93	122
1.	Náklady příštích období	79	93	0	93	122
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	0	0	0	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	73 349	72 450
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	23 273	21 785
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	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	8 062	8 062
1.	Ážio	08	0	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	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	742	695
1.	Ostatní rezervní fondy	16	623	562
2.	Statutární a ostatní fondy	17	119	133
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	4 498	4 028
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	4 498	4 028
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	1 574	603
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	50 076	50 665
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
4.	Ostatní rezervy	28	0	0
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	50 076	50 665
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	15 320	16 212
1.	Vydané dluhopisy	31	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	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	14 020	14 707
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	172	158
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
8.	Odložený daňový závazek	40	1 095	1 302
9.	Závazky - ostatní	41	33	45
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	33	45
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	34 756	34 453
1.	Vydané dluhopisy	46	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	27 477	26 283
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 835	3 008
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
8.	Závazky ostatní	55	4 444	5 162
8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	897	862
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	453	428
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	456	578
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	2 515	3 182
8.7.	Jiné závazky	62	123	112
C.III.	Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)	63	0	0
1.	Výdaje příštích období	64	0	0
2.	Výnosy příštích období	65	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	0	0
1.	Výdaje příštích období	67	0	0
2.	Výnosy příštích období	68	0	0

Podpisový záznam





VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2022

(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: 10.3.2023

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	40 940	36 697
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	20 174	18 966
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	10 896	12 572
3.	Služby	06	9 278	6 394
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	16 996	15 054
D.1.	Mzdové náklady	10	12 471	10 989
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	4 525	4 065
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 833	3 401
2.2.	Ostatní náklady	13	692	664
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	1 451	1 278
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 378	1 256
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 378	1 256
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	80	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-7	22
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	26	58
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	2
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	26	56
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	580	414
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	29	48
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	551	366
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 765	1 043

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	0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	0	0
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	187	343
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	187	343
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	6	23
K.	Ostatní finanční náklady	47	23	19
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-204	-339
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	1 561	704
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	-13	101
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	194	12
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-207	89
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	1 574	603
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	1 574	603
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	40 972	36 778

Podpisový záznam

M. M. M. M. M.



Účetní jednotka : Městská realitní Poděbrady, a.s. Příloha v účetní závěrce k 31.12.2022

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 ovládací a ovládanou osobou ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2022:

Správní rada ve složení:

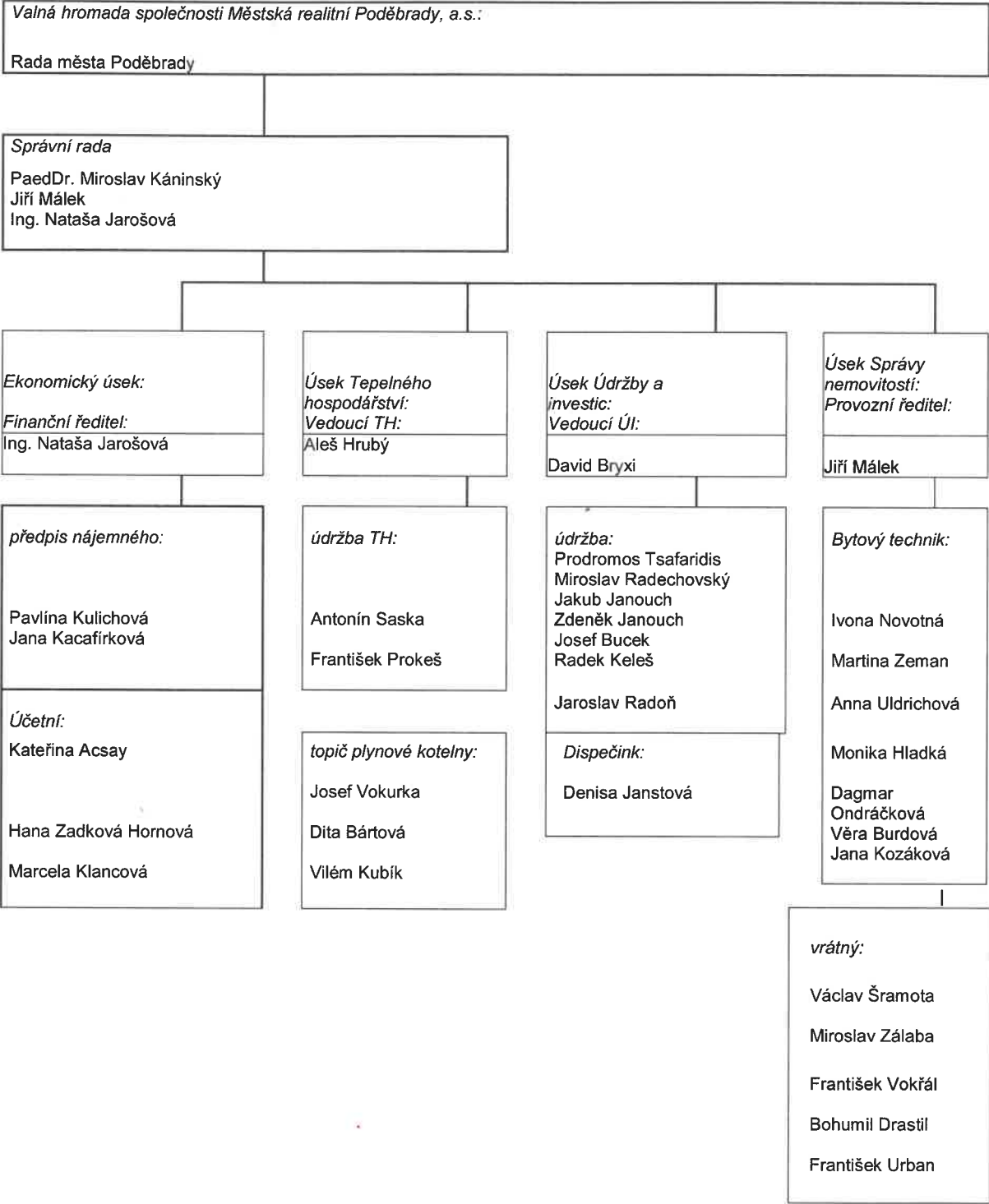
předseda správní rady PaedDr.Miroslav Káninský,

člen správní rady Jiří Málek,

člen správní rady Ing. Nataša Jarošová.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Organizační struktura společnosti k 31.12.2022:



2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka za zdaňovací období 1.1.-31.12.2022 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 2021 a 2022.

ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 a 2022 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 100 tis. Kč. Pro stanovení základu daně tak společnost převezme účetní odpisy.

Do hodnoty 100.tis. Kč může být pořizovací cena nehmotného majetku a jeho technického zhodnocení zaúčtována jednorázově do nákladů, rozhodnuto bude individuálně pro každý pořízený majetek.

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	8-20 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, tištěné knihy 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 věčné 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 věčně 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	367 736,18			367 736,18
Ocenitelná práva				
Goodwill				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		"		
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Celkem 2022	367 736,18			367 736,18

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje					
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	363 348,18	2 640,00			365 988,18
Ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 2022	363 348,18	2 640,00			365 988,18

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	14 723 653,16	248 834,00		14 972 487,16
Dopravní prostředky	1 816 582,87	360 038,11	261 560,00	1 915 060,98
Inventář	1 597 041,33	188 014,70	145 513,91	1 639 542,12
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 2022	37 065 445,70	796 886,81	407 073,91	37 455 258,60

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky					
Stavby	4 300 660,00	348 108,00			4 648 768,00
Stroje, přístroje a zařízení	880 578,00	733 140,00			1 613 718,00
Dopravní prostředky	1 450 656,45	178 299,00	261 560,00		1 367 395,45
Inventář	1 505 249,68	115 923,31	145 513,91		1 475 659,08
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 2022	8 137 144,13	1 375 470,31	407 073,91		9 105 540,53

Společnost netvořila zákonnou rezervu na opravy dlouhodobého hmotného majetku.

4. ZÁSoby

Společnost vlastní skladové zásoby v celkové hodnotě 288 786,82 Kč. K zásobám technicky již zastaralého materiálu na skladě byla v roce 2022 vytvořena opravná položka 80 000Kč.

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 103 973Kč. K zastarávajícím zásobám materiálu na skladě byla vytvořena opravná položka ve výši 80 000 Kč.

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. 2021	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2022
dlouhodobému majetku				
Zásobám		80		80
pohledávkám – zákonné	60	200	119	141
pohledávkám - ostatní	537	22	109	450

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

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Ke dni 31. 12. 2022 měla společnost na bankovních účtech v České spořitelně a v Komerční bance celkem 13 786 295,50 Kč, a pokladni hotovost 22 354,- 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 příplatek mimo základní kapitál v hodnotě 6 726 tis. Kč ve formě vlastnictví kotelny 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 2021 takto:

rezervní fond	60 319,00 Kč
sociální fond	72 870,51 Kč
nerozdělený zisk	470 000,00 Kč

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

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022
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	562	61		623
Ostatní fondy	133	73	87	119
Výsledek hospodaření minulých let	4 028	470		4 498
Výsledek hospodaření běžného účetního období	603	1574	603	1 574

10. REZERVY

V roce 2022 společnost rezervy netvořila.

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Závazek	Zůstatek v roce 2022 v tis. Kč	Zůstatek v roce 2021 v tis. Kč	Zůstatek v roce 2020 v tis. Kč
Dlouhodobé přijaté zálohy	205	203	230
Bankovní úvěr	14 020	14 707	27 500
Odložený daňový závazek	1 095	1 302	1 213
Celkem	15 320	16 212	28 943

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 roku 2021 byla uhrazena mimořádná splátka z přidělené dotace ve výši 11,6 mil.Kč.

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2022 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 31.12.2022 měla společnost krátkodobé závazky ve lhůtě splatnosti v částce 34 755 tis.Kč. Krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele společnost ke 31.12.2022 neměla.

K 31.12.2022 společnost eviduje 453 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 2022 snížen o 206 720,- Kč, daň z příjmů splatná byla vypočtena ve výši 193 800,- Kč.

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

	2022		2021		2020	
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	1094		1 304		1 171	
Ostatní přechodné rozdíly:						
OP k pohledávkám	1		-2		42	
Celkem	1 095		1 302		1 213	

15. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Osobní náklady:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2022 činil 30,87 osoby.

V roce 2022 obdrželi členové statutárního orgánu společnosti odměny 227 tis. Kč.

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2022	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové statutárního orgánu
Počet zaměstnanců	56	3
Mzdy	12 244	227
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 756	77
Sociální náklady	692	
Osobní náklady celkem	16 692	304

Společnost obdržela v roce 2021 dotaci na rekonstrukci kotelný K1100 ve výši 11 631 570,40 Kč s dobou udržitelnosti 5 let. Společnost v roce 2022 splnila předepsané podmínky účelu poskytnutí těchto finančních prostředků.

16. VÝNOSY

Výnosové účty k 31.12.2022 v Kč:

účet	název	31.12.2022
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	17 409 118,89
602	tržby z prodeje služeb	
	nájemné organizace	8 100,00
	nájemné uživatelé	1 201 025,00
	služby domovníků, strážných, ost.	2 514 063,44
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	11 894 739,51
	za správu, opravy domů majitelů	418 997,32
	za správu, opravy bytů v osobním vlastnictví	2 189 261,09
	za správu bytů a nebytů	5 269 903,28
	zprostředkování aukce elektřiny burza	35 000,00
648	ostatní provozní výnosy	26 177,23
668	ostatní a mimořádné fin. výnosy	5 948,00
	Výnosy celkem	40 972 333,76

15. NÁKLADY

Nákladové účty k 31.12.2022 v Kč:

účet	název	31.12.2022
501	spotřeba materiálu na opravy a údržbu	2 034 766,40
	pohonné hmoty	253 463,76
	kancelářské potřeby a odborné publikace	85 787,10
	čistící prostředky	12 014,78
	pracovní oděvy a pomůcky	167 849,17
502	spotřeba plynu	7 689 334,32
	spotřeba el.energie	566 735,77
	spotřeba vody	5 615,85
	spotřeba energií MR	80 247,00
511	opravy a udržování	6 474 513,38
512	cestovné	2 712,54
513	reprezentace	72 466,18
518	revize tepel.hospodářství, studie kotelen, monitoring	334 400,31
	poradenství IT, servis výp.techniky, SW licence	289 706,25
	telefonní poplatky, internet	96 721,00
	lékařské prohlídky	8 700,00
	znalecké posudky, právní služby, správa bytů v SVJ	172 749,97
	semináře, školení	61 516,27
	náklady na audit	80 000,00
	servis hasící techniky	14 905,00
	poplatky SIPO, rozhlas, inzerce, likv.odpadu, CCS	96 548,55
	poštovné	38 304,00
	nájemné kotelny, admin prostory, ubytovna, kopírka	633 190,62
	popl.Ekoenergospvaz, energ.burza, PENB	32 000,00
	zpracování mezd	191 534,09
	BOZP	49 200,00
	svoz odpadu, úklid, revize ostatní	628 735,47
521	mzdové náklady	12 471 167,96
524	zákonné sociální pojištění	2 812 158,77
524	zákonné zdravotní pojištění	1 020 523,27
527	zákonné a ostatní sociální náklady	691 884,74
531	silniční daň	0,00
532	daň z nemovitostí	14 020,00
538	ostatní daně a poplatky	15 395,00
545	ostatní pokuty a penále	0,00
546	odpisy pohledávek	128 413,00
548	ostatní provozní náklady	425 784,39
551	odpisy hmotného a nehmotného majetku	1 378 110,31
558	zákonné opravné položky	80 403,00
559	opravné položky z provozní činnosti-zúčtování	-10 366,70
562	úroky z úvěru	186 757,68
568	bankovní poplatky	22 697,40
591	daň z příjmu splatná	193 800,00
592	daň z příjmu odložená	-206 720,00
	Náklady celkem	39 397 746,60

16. 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 31.12.2022:

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 osob 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 společností) za celé účetní období:

Firma	popis transakce	finanční objem v Kč
Technické služby MP, s.r.o.	svoz a likvidace odpadu	263 469,81
Město Poděbrady	nájemné kotelny nájem prostor, energie č.p. 1130/18	250 000,00 792 463,18

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

Firma	popis transakce	finanční objem v Kč
Mateřská škola Poděbrady, příspěvková organizace ZŠ TGM Poděbrady	opravy a dodávky tepla dodávky tepla	862 989,92 1 004 708,03
Město Poděbrady	správa, dodávky tepla, opravy a další služby	29 962 046,45
Technické služby MP, s.r.o.	opravy, údržba kotelny	142 429,61
Městské kulturní centrum	vyúčtování dodávek tepla za 1-9/21	38 352,87
ZS Václava Havla	opravy, dodávky tepla	1 260 382,98

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	1 492 866,51 Kč	1 492 866,51 Kč
Mateřská škola Poděbrady	pohledávky z obchodních vztahů	71 418,00 Kč	71 418,00 Kč
Technické služby Poděbrady	pohledávky z obchodních vztahů	13 819,20 Kč	13 819,20 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 31.12.2022.

V účetním období 2022 společnost s výše uvedenými ovládajícími a ovládanými společnostmi neuzavřela žádný smluvní vztah ani nečinila 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.

Sestaveno dne: 10.3.2023

PaedDr. Miroslav Káninský, předseda správní rady



6. Návrh na rozdělení zisku za rok 2022

Městská realitní Poděbrady, a.s. vykazuje za rok 2022 zisk po zdanění ve výši 1.574.587,16 Kč.

Návrh na rozdělení zisku:

Rezervní fond 10 %	157.458,00 Kč
Sociální fond	97.129,16 Kč
Nerozdělený zisk	1.320.000,00 Kč