

# 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 2018

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Zpráva o vztazích v roce 2018

Za vedení společnosti Městské realitní Poděbrady, a.s.



.....  
**Jaroslav Beneš**  
statutární ředitel společnosti

## 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 .....	4
3.1.	Opravy a údržba domů a bytů .....	4
3.2.	Prodej nemovitostí z majetku města.....	4
3.3.	Ostatní činnost pro město Poděbrady.....	4
3.4.	Činnost úseku investic .....	4
3.5.	Správa majetku Městské realitní Poděbrady, a.s. ....	5
3.6.	Správa majetku soukromých osob .....	6
3.7.	Výroba, rozvod a prodej tepelné energie a činnosti s tím spojené .....	6
3.8.	Poskytování ubytovacích služeb .....	7
4.	Ekonomická charakteristika společnosti .....	8
4.1.	Rozbor hospodaření Městské realitní Poděbrady, a.s.....	8
4.2.	Rozbor hospodářského účtu města - Město Poděbrady zastoupené .....	13
4.3.	Zpráva o vztazích za rok 2018 .....	16
5.	Zpráva auditora a účetní závěrka 2018 Městské realitní Poděbrady, a.s. ....	17
6.	Návrh na rozdělení zisku za rok 2018 .....	46

## 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. Od 4. března 2013 je sídlo společnosti na adrese nám. T.G.Masaryka 1130/18, Poděbrady.

Do majetku, základního kapitálu společnosti, vložilo město Poděbrady při vzniku společnosti čtyři bytové domy v Poděbradech včetně pozemků, a to domy č.p. 927/III, 928/III, 998/III a 999/III.. Ostatní majetek převzatý v rámci privatizace je i nadále ve vlastnictví města.

**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.

**Předmětem podnikání** akciové společnosti zapsaným v obchodním rejstříku je výroba, rozvod a prodej tepla a činnosti s tím spojené, zámečnictví, zednictví, silniční motorová doprava nákladní, zprostředkování obchodu (v celém rozsahu), zprostředkování služeb (v celém rozsahu), správa a údržba nemovitostí (v celém rozsahu), realitní činnost (v celém rozsahu), maloobchod provozovaný mimo řádné provozovny (v celém rozsahu), vodoinstalatérství, topenářství, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, ubytovací služby a velkoobchod (v celém rozsahu).

**Orgány společnosti** dne 2.12.2015 Rada města Poděbrady při svém zasedání při výkonu působnosti Valné hromady společnosti usnesením číslo 871/2015 b) o podřízení společnosti zákonu č.90/2012Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a usnesením číslo 871/2015 c) rozhodla o změně systému řízení společnosti na „monistický“ a usnesením 926/2015 a) o změně obsahu stanov přizpůsobených monistickému systému řízení.

Dále usnesením 926/2015 c) zvolila Rada města Poděbrady členy správní rady kterými jsou dosud:

Ing. Ivana Hamplová,  
Ing. Patrik Luxemburk,  
Ing. Tomáš Paulus,

Předsedou správní rady byla do 17.9.2018 Ing. Ivana Hamplová,  
Od 17.9.2018 je předsedou správní rady Ing. Patrik Luxemburk.

Ode dne 1.4.2016 (usnesením Rady města Poděbrady č. 209/2016) je statutárním ředitelem Jaroslav Beneš.

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, a dále provozování pronajatého tepelného hospodářství a výroba, rozvod a prodej tepla. Rozhodující pro budoucnost v této oblasti je spolupráce s vlastníkem 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 2018 ve společnosti následující činnosti:

- plnění plánu oprav městských objektů i domů SVJ;
- příprava a realizace revitalizace vybraných objektů a příprava žádostí o dotace na snížení energetické náročnosti budov;
- včasné a správné vyúčtování dodávky tepla a služeb;
- rozšiřování pracoviště umožňujícího dálkové řízení kotelen a archivaci údajů o jejich provozu;
- spolupráce na přípravě revitalizace systému zásobování teplem v oblasti „Žižkov“;
- obsazení všech klíčových pracovních pozic a stabilizace pracovního týmu;
- zlepšování vztahů s klienty s důrazem na vstřícnost a „partnerské“ jednání.

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

Společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. (dále také „MR“), svěřilo Město Poděbrady do správy 426 bytů, 36 nebytových prostor určených k pronájmu a dalších 59 prostor bez nájemného (hřbitovní kaple, Havířský kostelík, stará vodárna apod.). MR spravuje rovněž 50 bytových domů s SVJ, ve kterých je 676 bytů soukromých vlastníků. Dále 44 bytů vlastních (vlastněných MR) ve 4 objektech. Smlouvu o správě má MR uzavřenu i na dalších 30 objektů soukromých vlastníků.

Oddělení správy bytů je trvale velmi vytíženo vyřizováním vysokého počtu požadavků vlastníků i nájemců bytů. Je to způsobeno zejména vlivem roztržičnosti vlastnictví k jednotlivým objektům a vlivem skutečnosti, že ve většině domů – samostatných právnických osob – se nenašly osoby, které by byly ochotny převzít odpovědnost a aktivně se účastnit zajištění provozu domů – tedy stát se členy vedení SVJ. Z těchto důvodů je při zajišťování i poměrně drobných akcí třeba svolávat shromáždění SVJ. Správa bytového fondu se tak stala obtížnější, výrazně náročnější a nákladnější. Absence samospráv v jednotlivých společenstvích vede i k tomu, že jednotliví vlastníci stále vnímají Město (zprostředkovaně MR) jako toho, kdo je zodpovědný za veškeré dění v domě. Svědčí o tom i skutečnost, že 17 z 50ti SVJ, ve kterých má Město (i menšinový) podíl bytů, si zvolilo za pověřeného předsedu SVJ právě Město Poděbrady nebo MR.

Z problémů aktuálních, společných pro většinu spravovaných objektů, lze jmenovat stížnosti na ptactvo, především holuby, znečišťující objekty. Dalším problémem, který je nutno řešit, je zpochybňování principů Příkazní smlouvy pro správu nemovitostí a výkon dalších práv a povinností, uzavřené mezi Městem a MR, ze strany Města.

#### **3.1 Opravy a údržba domů a bytů**

Činnost v této oblasti se řídí v případě objektů a bytů vlastněných Městem Příkazní smlouvou (dále také „Smlouva“) účinnou od 1.10.2014. Tato Smlouva vymezuje vztah mezi vlastníkem (Město Poděbrady) a správcem (MR) na úseku správy, oprav a údržby domů, bytů a nebytových prostor. Konkrétní akce pro daný rok jsou uvedeny v plánu oprav schváleném Radou města Poděbrady. Podle ustanovení Smlouvy, MR rovněž spravuje účet Města, na kterém se realizují veškeré finanční operace týkající se nájmu bytů a nebytových prostor, oprav a údržby domů a bytů v majetku Města Poděbrady.

Na rok 2018 obsahoval schválený plán oprav akce v předpokládané ceně 11 635 tisíc Kč. Provedeny byly opravy v hodnotě 6 708 tisíc Kč. Z toho opravy v hodnotě 3 238 tisíc Kč byly provedeny pracovníky MR.

Vlastní údržba trpěla po většinu roku nedostatkem kapacity a velká část prací musela být zajišťována externími dodavateli, což se projevilo zpožděním objednávaných činností. Navíc se dále prohloubil nedostatek kapacit dodavatelů téměř ve všech stavebních a řemeslných profesích a v souvislosti s tím došlo i k nárůstu cen jejich prací. Rozdíl mezi nabídkovými cenami dodavatelů a ceníkovými cenami se snížil na minimum, a to i ve výběrových řízeních.

Všechny uvedené skutečnosti negativně ovlivnily některé akce připravené v plánu oprav. Například výměna výkladců na domech Palackého č.p. 58 a Komenského č.p. 36 musela být přesunuta do dalšího období.

#### **3.2 Prodej nemovitostí z majetku Města**

V průběhu roku nedošlo k prodeji spravovaného nemovitého majetku.

#### **3.3 Ostatní činnost pro město Poděbrady**

Přes plné vytížení všech kapacit MR byly zajišťovány činnosti spojené s přípravou a realizací revitalizací bytových domů města a SVJ s podílem města, tedy investiční činnost realizovaná na základě samostatných smluv.

#### **3.4 Činnost úseku investic**

V souladu s pověřením Městské realitní Poděbrady, a.s., zajišťováním některých investičních a neinvestičních akcí, zajišťoval investiční úsek MR společně s vedením údržby přípravu revitalizace bytových domů, a to jak domů vlastněných městem, tak domů vlastněných SVJ s podílem města. Představovalo to

podstatně větší objem a náročnost prací, než bylo očekáváno. Zejména zajištění žádostí o dotace a proces jejich projednávání s poskytovatelem dotace vyžadovaly až neúměrné úsilí. V některých případech musela být přijata odborná pomoc pracovníků Investičního odboru Města. V rámci přípravy revitalizací bylo nutno zajistit projekční přípravu, veřejnoprávní projednání, zpracování a podání žádostí o dotaci včetně spolupráce při odstraňování jejich nedostatků. U některých projektů – především u domů vlastněných SVJ - byla provedena i realizace projektů. Zde bylo potřeba zajistit výběrové řízení, financování a provádění kompletní inženýrské činnosti. Takto byla plně zajištěna a dokončena revitalizace domů – č.p. 1151 a č.p. 1148. U dalších, č.p. 1147, č.p. 46, č.p. 47, č.p. 40-41 a č.p. 38-39 byla realizace zahájena. U projektů týkajících se domů vlastněných ze 100 % Městem Poděbrady, postupuje realizace pomaleji.

### Přehled revitalizovaných domů

vše v tisících Kč

SVJ v domech č.p.	Náklady SVJ na realizaci	Získána dotace pro SVJ	Stav realizace
č.p. 38-39 Dr. Horákové	11 287 850,-	2 760 889,- <i>očekáváno</i>	dokončeno
č.p. 48 Pionýrů	5 145 821,-	nežádáno	dokončeno
č.p. 46 Dr. Horákové	9 887 475,-	2 141 518,- <i>očekáváno</i>	dokončeno
č.p. 47 Dr. Horákové	13 447 594,- <i>předpoklad</i>	2 555 225,- <i>očekáváno</i>	před dokončením
č.p. 1147 Budovcova	6 661 459,-	2 128 132,- <i>očekáváno</i>	dokončeno
č.p. 1148 Budovcova	6 018 717,-	1 558 547,- <i>očekáváno</i>	dokončeno
č.p. 1151 Budovcova	5 185 190,-	1 211 927,-	dokončeno
č.p. 40-41 Dr. Horákové	10 295 851,-	3 201 248,- <i>očekáváno</i>	dokončeno
Celkem	67 929 957,-	15 557 486,-	

Projekční připravenost a podané žádosti o dotace na bytové domy čp. 1136, 1235, 1236, 1325, 3, 37, 150, 333 byly předány na základě samostatných smluv Odboru investic Města.

Další činnosti investičního oddělení MR v roce 2018:

Oprava trafostanice č.p. 18-19	300 tisíc Kč
Zprovoznění 2. a 4. NP čp. 3	300 tisíc Kč
Celková oprava 7 bytů	1 761 tisíc Kč
Výměna 92 ks oken	1 141 tisíc Kč
Opravy v areálu tenisového klubu	200 tisíc Kč
Apartment v čp. 762 - ubytovna	250 tisíc Kč
Zabezpečení Havířského kostelíku	40 tisíc Kč
PD kolumbárium	36 tisíc Kč
Pentagon kavárna	400 tisíc Kč
Hasičská zbrojnice Kluk	39 tisíc Kč
PVC schodiště čp. 1151	150 tisíc Kč

### **3.5 Správa majetku Městské realitní Poděbrady, a.s.**

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. Celkem se tedy jednalo o 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. Výnosy tvoří nájemné z bytů, poplatky za správu bytů ve vlastnictví (v nástavbách) a výnosy z poskytovaných služeb.

Vynaložené náklady se týkaly oprav a údržby a předepsaných revizí prováděných v průběhu roku 2018; odpisů budov, nákladů na neobsazené byty a nákladů na plnění spojená s užíváním bytů. Výnosy jsou bohužel znehodnocovány poměrně vysokými pohledávkami z neuhrazeného nájemného, které evidujeme ve výši 554 541,- Kč.

Vše v tisících Kč

Č.p.	Ulice	Náklady 2018	Výnosy 2018
927/III	Jeseniova	181	345
928/III	Jeseniova	234	320
998/III	Budovcova	120	229
999/III	Budovcova	165	285
<b>celkem</b>		<b>700</b>	<b>1179</b>

### 3.6 Správa majetku soukromých osob

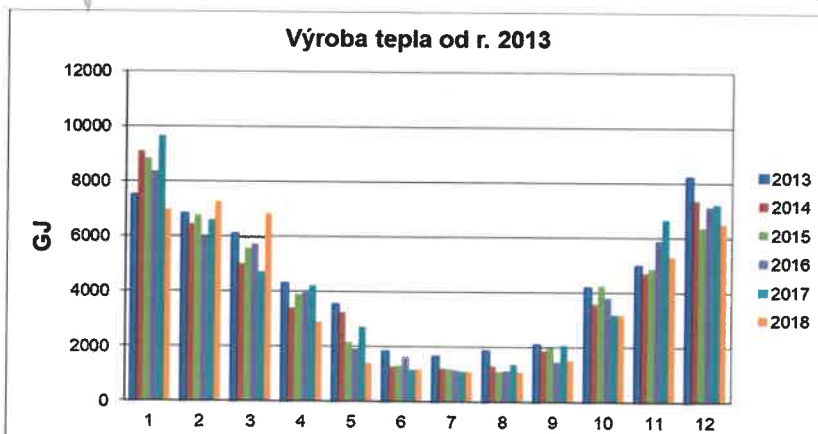
Městská realitní Poděbrady, a.s., spravuje pro soukromé majitele 7 domů v Poděbradech (nejedná se o SVJ). Tyto domy jsou ve spoluvlastnictví soukromých osob, v rámci této správy se provádí obdobná činnost jako při správě majetku města či SVJ.

### 3.7 Výroba, rozvod a prodej tepelné energie a činnosti s tím spojené

K výrobě a rozvodu tepla je MR oprávněna licencí 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 2018 bylo pro výrobu tepelné energie provozováno celkem 44 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 průběhu roku rozšířila MR služby pro některé městské organizace, zejména školy a školky a v současnosti pro ně zajišťuje administrativu spojenou s dodávkou plynu a provozováním tepelných zdrojů.

Výroba tepla byla v roce 2018 s hodnotou 35 576 GJ na úrovni 97 % průměru a 94,5 % výroby r. 2017.



Jedná se o nejnižší hodnotu za dobu sledování tohoto parametru od roku 2013 a pravděpodobně nejnižší vyrobené množství tepla v Poděbradech vůbec. Přitom spotřeba paliva – výhradně zemního plynu, byla proti roku 2017 nižší o 8,3 %.

Znamená to, že se podařilo racionálnějším provozováním zdrojů zřetelně zlepšit účinnost výroby. Tento úspěšný trend započatý již v předchozím roce se podařilo nastavit především výměnou několika kotlů za nové v průběhu roku 2017 a

obnovou celé kotelny Hellichova 17 v roce 2018.

Příznivý vliv má i zlepšené řízení provozu zdrojů, které je umožněno uvedením do plného provozu dálkového řízení již u 4 kotlen a jehož součástí je i sběr dat o provozu.

Přesto zůstává velká část kotelen v nevyhovujícím stavu, což se projevuje častými závadami, a to i na zásadních komponentech jako jsou hořáky, ohřívače teplé vody a expanzní nádoby.

V průběhu roku se podařilo odstranit asi nejzávažnější riziko bezpečnosti a spolehlivosti provozu, kterým byly narušené tlakové nádoby v tlakové stanici pro zásobování vodou v ulici Dr. Horákové.

Cena tepelné energie byla obdobně jako v předchozích letech „věcně usměrňovaná“. V souladu s pravidly věcného usměrňování (cenový výměr ERÚ) se mírně lišila podle cenových lokalit (rozděleno podle charakteru zdrojů) a dosáhla průměrné hodnoty 500,40 Kč/GJ (rok 2015 – 534,6 Kč/GJ, rok 2016 – 536,6 Kč/GJ, rok 2017 504,01 Kč/GJ). Takto příznivé ceny bylo dosaženo díky zvýšení účinnosti zdrojů a především díky snížení ceny plynu, které se nám podařilo s dodavatelem pro rok 2018 vyjednat.

### 3.8 Poskytování ubytovacích služeb

Od začátku roku 2005 má Městská realitní Poděbrady, a.s., v předmětu podnikání i poskytování ubytovacích služeb. Tuto činnost provozujeme v pronajaté ubytovně OSTENDE, U Zimního stadionu č.p. 762/II., která je ve vlastnictví města Poděbrady (s dvouletou přestávkou v letech 2010 a 2011). Na ubytovně bylo za rok 2018 ubytováno celkem 1 552 osob (proti 1482 v předchozím roce) na 5 302 nocí (proti 6053 v předchozím roce).

#### Ubytovna OSTENDE - obsazenost rok 2018

2017	počet osob	počet nocí celkem	využitelná	obsazenost v %
			kapacita 56 lůžek	
leden	91	315	1736	18,15
únor	99	291	1568	18,56
březen	71	392	1736	22,58
duben	132	420	1680	25
květen	174	422	1736	24,31
červen	192	519	1680	30,89
červenec	128	484	1736	27,88
srpen	257	913	1736	52,59
září	147	607	1680	36,13
říjen	110	325	1736	18,72
listopad	95	345	1680	20,54
prosinec	56	269	1736	15,5
<b>celkem</b>	<b>1552</b>	<b>5302</b>	<b>20440</b>	<b>25,904167</b>

## 4. Ekonomická charakteristika společnosti

### Organizační struktura společnosti:

Společnost Městská realitní Poděbrady, a.s. je řízena statutárním ředitelem, jejím kontrolním orgánem je správní rada. Výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody zajišťuje úsek tepelného hospodářství, správu, opravy a údržbu domů, bytů a nebytových prostor zajišťuje úsek údržby spolu s bytovými technikami, předpis nájemného, ekonomické činnosti a provoz ubytovny zajišťuje ekonomický úsek.

Průměrný evidenční počet pracovníků přepočtený:	29,35
Ve fyzických osobách k 31.12.2018	67
Z toho: HPP	31
z toho: správa	13
údržba	6
tepelné hospodářství	5
ubytovna	1
strážní	6
Ostatní (DPP, DPČ)	35

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

výnosy za rok 2018	32 233 341,11 Kč
náklady za rok 2018	31 613 666,04 Kč
výsledek hospodaření za rok 2018	619 675,07 Kč

### Výsledky hospodaření v letech 2014 – 2018 v tis. Kč:

název	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
výnosy celkem	32 233	30 737	35 355	34 345	33 128
náklady celkem	31 613	30 314	34 161	33 843	32 314
Zisk	620	423	1 194	502	814

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 tržeb za ubytovací služby,
- z úroků z bankovních účtů
- z dohadných položek aktivních



**Výnosové účty v tis. Kč:**

účet	název	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	17825	17 918	18 500	10 708	10 100
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	148	82	98	39	78
	nájemné organizace	62	104	104	99	81
	vyúčtování ÚT a TUV-odhad	0	0	617	8 144	8 721
	nájemné uživatelé	1083	1 007	1 015	1 060	1 124
	služby domovníků, str., MPS, inv.,	1632	1 137	1 180	1 609	2 379
	ubytovací služby	1224	1 320	1 544	1 397	1 299
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	4010	2 864	3 640	3 061	3 092
	za správu, opravy domů majitelů	171	183	124	565	832
	za správu bytů v osobním vlastnictví	1556	1 270	1 612	1 288	759
	za prodej služeb	81	299	159	32	230
	za správu bytů, nebytů, MŠ	3625	4 106	4 221	4 342	4 151
	za prohlášení vlastníka a prodej bytů	0	0	65	99	125
	investiční akce	369	206	2 301	1 644	0
641	prodej hmotného majetku	0	7	46	0	10
642	tržby z prodeje materiálu	0	4	4	110	22
648	ostatní provozní výnosy	395	223	124	147	124
662	úroky	1	1	1	1	1
668	ostatní finanční výnosy	51	6	0	0	0
	<b>Výnosy celkem</b>	<b>32 233</b>	<b>30 737</b>	<b>35 355</b>	<b>34 345</b>	<b>33 128</b>

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 kotelen,
- na provoz ubytovny,
- 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 ubytovnu, kotelny a kancelářské prostory,
- na odměny za vedení účtů,
- na odvody do státního rozpočtu za osoby se ZPS,
- na daň z příjmu,
- na dohadné položky pasivní.

**Nákladové účty v tis. Kč:**

účet	název	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
501	spotřeba materiálu ze skladu na opravy a údržbu	1166	1 096	1 989	1 651	1 795
	drobný materiál na opravy - nákup	0	0	0	295	295
	pohonné hmoty	155	121	125	105	128
	kancelářské potřeby	95	120	119	129	94
	tiskopisy, noviny	3	31	27	24	23
	čistící prostředky	54	43	35	62	39
	pracovní oděvy a pomůcky	43	45	33	18	9
502	spotřeba plynu	10151	10 989	13 428	13 474	13 537
	spotřeba energie	732	638	718	733	984
	spotřeba vody	104	130	112	114	113
	spotřeba médií MR	293	302	333	119	0
511	opravy a udržování	809	833	1 231	2 397	722
512	cestovné	7	10	13	1	3
513	reprezentace	58	44	48	69	19
518	revize tepelného hospodářství	275	210	240	335	291
	poradenství- IT, software, Ekoenergie	197	233	82	87	49
	telefonní poplatky	100	116	110	111	107
	znalecké posudky, právní služby	84	52	51	209	86
	semináře	73	95	175	57	48
	dodavatelské služby	77	57	65	50	50
	poštovné, SIPO	52	92	183	150	122
	ubyt.)	1133	1 193	1 173	1 133	728
	licence, internet	157	112	69	74	97
	preventivní prohlídky	2	11	2	5	6
	audit, zpracování mezd	219	238	182	170	180
	ostatní služby	249	527	280	144	246
521	mzdové náklady	9929	8 629	8 656	8 269	8 424
523	odměny členům statutárních orgánů	244	244	247	174	146
524	zákonné pojištění	3046	2 672	2 609	2 295	2 528
527	zákonné sociální náklady	331	284	245	220	157
528	sociální náklady ostatní	226	0	0	0	0
531	silniční daň	22	22	21	17	16
532	daň z nemovitosti, převodu nem	9	9	9	9	9
538	ostatní daně a poplatky	34	40	141	125	120
542	prodáný materiál	0	4	1	110	22
543	dar	11	11	11	11	0
546	odpisy pohledávek	0	13	0	14	47
548	ostatní provozní náklady	392	341	496	151	196
551	odpisy majetku	402	471	501	481	554
552	rezervy	0	0	0	0	0
558	položek	-1	6	14	-8	8
559	provozní činnosti	293	64	-7	123	109
568	odměny za vedení účtů	15	18	28	51	43
591	daň z příjmu splatná	326	137	352	99	207
592	daň z příjmu odložená	47	5	14	-14	-43
	<b>Náklady celkem</b>	<b>31614</b>	<b>30 308</b>	<b>34 161</b>	<b>33 843</b>	<b>32 314</b>

## 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 - výpočetní technika včetně příslušenství, jako jsou tiskárny, mobilní telefony, automobily, pracovní nářadí, nábytek a další vybavení kanceláří apod. V roce 2018 byl pořízen drobný majetek a vyřazen byl fyzicky opotřebovaný drobný majetek.

dlouhodobý majetek na začátku účetního období	4 795 822,09 Kč
přírůstek	140 383,32 Kč
úbytek	- 424 698,95 Kč
dlouhodobý majetek na konci období v ZC	4 511 506,46 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 a byla vytvořena opravná položka ve výši 242 tis. Kč.

materiál na skladě	744 117,42 Kč
--------------------	---------------

### Pohledávky

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

dlouhodobé pohledávky	518 746,59 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 (stravenky, benzin) 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	521 213,00 Kč
nevybráno inkasem	1 465,00 Kč
faktury vydané za poskytnuté služby	1 263 389,20 Kč
ostatní pohledávky	695 554,24 Kč
pohledávky za služby	2 499 636,44 Kč
poskytnuté zálohy	3 458 438,18 Kč
pohledávky za zaměstnanci	5 632,00 Kč
dohadné účty aktivní	17 551 300,00 Kč
krátkodobé pohledávky celkem	25 996 628,06 Kč

Krátkodobé pohledávky dle splatnosti, výše opravných položek:

splatnost	brutto hodnota	přírůstek opr.pol.	netto hodnota
ve splatnosti	25 423 367,06 Kč		25 423 367,06 Kč
po splatnosti:			
0-6 měsíců	8 961,00 Kč	-714,00	- Kč
6-12 měsíců	690,00 Kč	-8 604,00	- Kč
nad 12 měsíců	554 823,00 Kč	58 775,00 Kč	- Kč
za dlužníky v konkurzu			
celkem	25 996 628,06 Kč	49 457,00 Kč	25 423 367,06 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. Stav pokladní hotovosti a cenin byly ověřeny fyzickou inventurou.

prostředky na účtu Česká spořitelna, a.s.	14 335 010,43 Kč
prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	834 219,48 Kč
pokladna, ceniny	35 451,00 Kč
celkem	15 204 680,91 Kč

## Časové rozlišení

Časové rozlišení tvoří náklady příštích období, jedná se o pojištění budov, aut, předplatné aplikace Codexis a Nemovitosti profi.

náklady příštích období	95 151,86 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).

kapitálové fondy	1 335 795,49 Kč
------------------	-----------------

### Zákonný rezervní fond

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

rezervní fond 1995-2016	408 709,00 Kč
zvýšení o 10% ze zisku za rok 2017	42 314,95 Kč
celkem	451 023,95 Kč

### Sociální fond

Ze sociálního fondu byly v roce 2018 hrazeny příspěvky na dětské tábory, příspěvek zaměstnancům na nákup tištěných knih a kulturní akce.

stav na začátku účetního období	155 593,82 Kč
příděl ze zisku za rok 2017	35 834,53 Kč
čerpání	- 57 400,00 Kč
stav na konci účetního období	134 028,35 Kč

### Nerozdělený zisk minulých let

stav na začátku účetního období	2 812 944,62 Kč
příděl ze zisku za rok 2017	345 000,00 Kč
celkem	3 157 944,62 Kč

## Hospodářský výsledek

výsledek hospodaření běžného účetního období	619 675,07 Kč
--	---------------

## Rezervy

Rezervy v roce 2018 tvořeny nebyly.

## Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky tvoří přijaté zálohy na budoucí rizika od nájemníků a odložený daňový závazek.

odložený daňový závazek	258 780,00 Kč
přijaté zálohy	158 400,00 Kč
celkem	417 180,00 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 2018 jsou tyto závazky hrazeny ve správné výši a ve sjednaných termínech.

neuhrazené faktury	230 326,63 Kč
závazky vůči majitelům domů ve správě	1 960 609,17 Kč
závazky k zaměstnancům	653 850,00 Kč
závazky ze soc. zabezpečení a zdravotní pojištění	328 076,00 Kč
daňové závazky	280 220,00 Kč
přijaté zálohy na topení, vodu, služby, el. Energii uživatelé, organ.	24 816 804,02 Kč
dohadné účty pasivní	3 486 912,00 Kč
jiné závazky	93 675,00 Kč
krátkodobé závazky celkem	31 850 472,82 Kč

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

## 4.2. Rozbor hospodářského účtu města – Město Poděbrady, zastoupené Městskou realitní Poděbrady, a.s., nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

Během roku 2018 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 2018 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 činností investičního úseku, 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 31.12.2018 v Kč
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	104 155,78
502	Srážková voda	70 202,64
	Za elektrickou energii	136 262,37
	Spotřeba vody	5 887,00
	Spotřeba plynu, tepla, ostatní volné prostory	292 225,65
511	Opravy a udržování	14 652 481,82
518	Služby – požární technik, revize	266 051,26
	Zpracování SIPO, tel.popl. a poštovné	362 105,01
	Za správu bytového a nebytového fondu	4 097 243,99
	Ostatní služby a náklady	1 268 262,81
556	Tvorba a zúčtování opravných položek	570 013,49
569	Ostatní finanční náklady	210 544,76
591	Daň z příjmu	748 980,00
	<b>Náklady celkem</b>	<b>22 784 416,58</b>

#### Výnosy

Výnosy roku 2018 tvoří tržby z nájmu bytových a nebytových prostor, tržby z prodeje železného odpadu realizovaného při opravách a úroky z běžného účtu. Položka ostatní výnosy představuje především úhrady za pojistná plnění ve výši 69.499,- Kč.

#### Výnosové účty:

účet	název	Stav k 31.12.2018 v Kč
603	Nájemné organizace	6 520 095,73
603	Nájemné uživatelé	18 549 612,75
641	Smluvní pokuty	174 673,55
644	Prodej šrotu	96 452,00
649	Ostatní výnosy	64 591,98
662	Úroky z bankovního účtu	99,96
	<b>Výnosy celkem</b>	<b>25 405 525,97</b>

#### Výsledek hospodaření:

Výnosy za rok 2018	25 405 525,97 Kč
Náklady za rok 2018	22 035 436,58 Kč
<b>Hospodářský výsledek – zisk</b>	<b>3 370 089,39 Kč</b>

#### 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 31.12.2017 v Kč
Za nájemné a poplatky organizace	805 852,33
Za nájemné a poplatky uživatelé	8 645 057,28
Nevybráno inkasem	452 111,00
Faktury vydané za poskytnuté služby	149 386,82
Poskytnuté zálohy na energie, služby, opravy	12 086 528,00
Poskytnuté zálohy do fondů oprav	16 641 044,15
Pohledávky za služby	5 348 907,54
Opravné položky k pohledávkám	-6 317 545,30
Dohadné účty aktivní	76 288,53
<b>Celkem</b>	<b>37 887 630,35</b>

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.. Pokladní hotovost byla ověřena fyzickou inventurou.

Prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	9 991 575,57 Kč
Pokladna, ceniny	49 712,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>10 041 287,57 Kč</b>

### Rozvahové účty – pasivní:

#### Nerozdělený zisk minulých let

	Stav k 31.12.2018
Nerozdělený zisk	16 540 625,42 Kč

### Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek po zdanění - zisk	2 621 109,39 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 31.12.2018 v Kč
Neuhrazené faktury	2 437 140,01
Přijaté zálohy na topení, vodu, služby, opravy	15 422 016,00
Daňové závazky	933 587,15
Dohadné účty pasivní	10 095 606,59
Dlouhodobé přijaté zálohy	16 913,00
<b>Celkem</b>	<b>28 905 262,75</b>

V Poděbradech dne 28.2.2019



Jaroslav Beneš, ředitel společnosti



#### 4.3. Zpráva o vztazích za rok 2018

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 Poděbradská 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.

Ke dni 1.1.1995 byla mezi Městem Poděbrady a Městskou realitní Poděbrady, a.s. uzavřena mandátní smlouva a nájemní smlouva na tepelná zařízení a správní budovu. Mandátní smlouva byla upravena ke dni 1.1.1998, 1.1.2007, 1.10.2008, k 1.3.2011, k 16.4.2012, k 15.8.2012 a k 22.9.2014. Nájemní smlouva na pronájem tepelných zdrojů byla upravena dne 21.5.2014, nájemní smlouva na kancelářské prostory byla uzavřena dne 25.3.2013 a upravena dne 1.1.2015.

Ke dni 1.1.2005 byla dále uzavřena nájemní smlouva na nájem ubytovacího zařízení Města Poděbrady v domě č.p. 762, tato smlouva byla ke dni 31.12.2009 ukončena a k 1.1.2012 opět uzavřena. Z titulu těchto smluv byla v roce 2018 poskytována finanční plnění ze strany ovládané osoby ve výši 907.500,- Kč za nájem tepelných zařízení, 372.648,- Kč za nájem kancelářských ploch a 12.100,- Kč za nájem ubytovny. Za poplatky za svoz odpadu od uživatelů bylo odvedeno 32.500,- Kč městu Poděbrady. Z titulu obchodních transakcí bylo v roce 2018 poskytnuto ovládající osobě finanční plnění ve výši 812,061,66 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 14.347.119,57 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 2018 činilo 19.239,- Kč a za pronájem plošiny bylo uhrazeno 457,- Kč.

Poděbradské sportovní, s.r.o. bylo uhrazena provize za zprostředkování ubytování ve výši 13.334,- Kč a poskytnut finanční dar 11.000,- Kč.

Finanční plnění z titulu dodávek tepelné energie Mateřské škole Poděbrady bylo za rok 2018 ve výši 940.634,42 Kč, platby za dodávky tepelné energie Základním školám T.G.Masaryka a Václava Havla činily 1.697.223,42 Kč, od MKC, s.r.o. bylo plnění za dodané teplo 720.859,80 Kč a od Poděbradské sportovní, s.r.o. 475.190,46 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 28.2.2019



Jaroslav Beneš, ředitel společnosti



## 5. Zpráva auditora a účetní závěrka 2018 Městské realitní Poděbrady, a.s.

# Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti a výroční zprávy společnosti

## Městská realitní Poděbrady, a.s

za rok 2018

- 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 :	Statutární ředitel
Ověřované období :	1.1.2018 - 31.12. 2018

## 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 :	29.1.2019 - 28.2.2019



## 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 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 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 ředitel.

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 3.4. Činnost úseku investic a 4.2. Rozbor hospodaření účtu města za rok 2018.** Informace uvedené v bodě 3.4. Činnost úseku investic vyplývají z účetnictví jednotlivých SVJ a dále informace uvedené v bodě 4.2. Rozbor hospodaření účtu města za rok 2018 vyplývají z účetnictví města Poděbrady a nebyly ani SVJ 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili. K bodu 3.4. Činnost úseku investic a bodu 4.2. Rozbor hospodaření účtu města za rok 2018 se však nevyjadřujeme.

## **6. Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady společnosti za účetní závěrku**

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel společnosti povinen posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy 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 správní rada.

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

## **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 **31.12.2018**. 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 31.12.2018 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Datum vyhotovení zprávy:

V Kutné Hoře dne 28.2.2019

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, appearing to be "V. Říha".





# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2018  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 46357564

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 28.2.2019

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Spisová značka: B 2893

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky  
Městská realitní Poděbrady, a.s.  
nám. T.G.Masaryka 1130/18  
Poděbrady  
29001

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	<b>54 373</b>	<b>8 003</b>	<b>46 370</b>	<b>45 605</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>02</b>				<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>03</b>	<b>11 701</b>	<b>7 188</b>	<b>4 513</b>	<b>4 796</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)</b>	<b>04</b>	<b>355</b>	<b>342</b>	<b>13</b>	<b>32</b>
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05				0
2.	Ocenitelná práva	06	355	342	13	32
2.1.	Software	07	355	342	13	32
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>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>	<b>14</b>	<b>11 346</b>	<b>6 846</b>	<b>4 500</b>	<b>4 764</b>
1.	Pozemky a stavby	15	7 792	3 526	4 266	4 414
1.1.	Pozemky	16	1 151		1 151	1 151
1.2.	Stavby	17	6 641	3 526	3 115	3 263
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	3 554	3 320	234	350
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				0
4.1.	Pěstítecké 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 út. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)</b>	<b>27</b>				<b>0</b>
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
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>	<b>37</b>	<b>42 577</b>	<b>815</b>	<b>41 762</b>	<b>40 712</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)</b>	<b>38</b>	<b>744</b>	<b>242</b>	<b>502</b>	<b>726</b>
1.	Materiál	39	744	242	502	726
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
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>	<b>46</b>	<b>26 629</b>	<b>579</b>	<b>26 056</b>	<b>27 574</b>
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	519		519	594
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	519		519	594
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	519		519	594



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	26 110	573	25 537	26 980
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	4 259	573	3 686	4 209
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	722		722	394
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	21 129		21 129	22 377
4.1.	Pohledávky za společníky	62				0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	114		114	75
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	3 458		3 458	4 008
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	17 551		17 551	18 288
4.6.	Jiné pohledávky	67	6		6	6
3.	Časové rozlišení aktiv	68				
3.1.	Náklady příštích období	69				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70				
3.3.	Příjmy příštích období	71				
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	15 204		15 204	12 412
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	35		35	42
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	15 169		15 169	12 370
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	95		95	97
1.	Náklady příštích období	79	95		95	97
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
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	<b>46 370</b>	<b>45 605</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>	<b>02</b>	<b>14 096</b>	<b>13 534</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>	<b>03</b>	<b>8 397</b>	<b>8 397</b>
1.	Základní kapitál	04	8 397	8 397
2.	Vlastní podíly (-)	05		0
3.	Změny základního kapitálu	06		0
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)</b>	<b>07</b>	<b>1 336</b>	<b>1 336</b>
1.	Ážio	08		0
2.	Kapitálové fondy	09	1 336	1 336
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	1 336	1 336
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
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>	<b>15</b>	<b>585</b>	<b>565</b>
1.	Ostatní rezervní fondy	16	451	409
2.	Statutární a ostatní fondy	17	134	156
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>	<b>18</b>	<b>3 158</b>	<b>2 813</b>
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	3 158	2 813
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20		0
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>21</b>	<b>620</b>	<b>423</b>
<b>A.VI.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	<b>22</b>		<b>0</b>
<b>B + C.</b>	<b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>	<b>23</b>	<b>32 274</b>	<b>32 071</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy (součet B.1. až B.4.)</b>	<b>24</b>		<b>0</b>
1.	Rezerva na dluhody 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
<b>C.</b>	<b>Závazky (součet C.I. + C.II.)</b>	<b>29</b>	<b>32 274</b>	<b>32 071</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)</b>	<b>30</b>	<b>417</b>	<b>370</b>
1.	Výclaně 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		0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	158	158
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	259	212
9.	Závazky - ostatní	41		0
9.1.	Závazky ke společníkům	42		0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43		0
9.3.	Jiné závazky	44		0
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	31 851	31 701
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	24 817	23 088
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 191	3 062
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	1
7.	Závazky - podstatný vliv	54		0
8.	Závazky ostatní	55	4 843	5 550
8.1.	Závazky ke společníkům	56		0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	654	591
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	328	300
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	280	107
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	3 487	4 472
8.7.	Jiné závazky	62	94	80
C.III.	Časové rozlišení pasiv (C.III.1.+C.III.2)	63	6	0
1.	Výdaje příštích období	64		
2.	Výnosy příštích období	65	6	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: 31.12.2018  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 46357564

Název a sídlo účetní jednotky  
Městská realitní Poděbrady, a.s.  
nám. T.G.Masaryka 1130/18  
Poděbrady  
29001

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 28.2.2019

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	31 785	30 496
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	16 287	17 337
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	12 795	13 514
3.	Služby	06	3 492	3 823
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	13 775	11 829
D.1.	Mzdové náklady	10	10 173	8 873
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	3 602	2 956
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 046	2 671
2.2.	Ostatní náklady	13	556	285
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	693	541
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	402	471
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	402	471
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	242	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	49	70
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	396	234
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1	7
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	4
3.	Jiné provozní výnosy	23	395	223
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	470	446
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	6
2.	Prodaný materiál	26	0	4
3.	Daně a poplatky	27	67	71
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	403	365
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	956	577

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	1	1
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1	1
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	51	6
K.	Ostatní finanční náklady	47	15	18
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	37	-11
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	993	566
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	373	143
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	326	137
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	47	6
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	620	423
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	620	423
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	32 233	30 737

Podpisový záznam





# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

(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: 28.2.2019

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	12 412	7 924
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	993	566
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	691	540
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	402	471
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	291	70
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-1	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-1	-1
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	1 684	1 106
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	1 482	3 761
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	1 344	-12
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	156	3 733
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-18	40
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	3 166	4 867
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	0	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	1	1
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-366	-212
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	2 801	4 656
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	-145
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1	7
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	1	-138

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	47	2
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	-57	-32
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-57	-32
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-10	-30
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	2 792	4 488
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	15 204	12 412

Podpisový záznam



# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2018 do 31.12.2018

(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: 28.2.2019

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)</b>			
A.1.	Počáteční stav	8 397	8 397
A.2.	Zvýšení	0	0
A.3.	Snížení	0	0
A.4.	Konečný zůstatek	8 397	8 397
<b>B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)</b>			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252</b>			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	8 397	8 397
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek A. +/- B.	8 397	8 397
<b>D. Emisní ážio</b>			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>E. Rezervní fondy</b>			
E.1.	Počáteční stav	409	289
E.2.	Zvýšení	42	120
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	451	409



Označení a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		běžném 1	minulém 2
<b>F.</b>	<b>Ostatní fondy ze zisku</b>		
F.1.	Počáteční zůstatek	156	143
F.2.	Zvýšení	36	45
F.3.	Snížení	58	32
F.4.	Konečný zůstatek	134	156
<b>G.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>		
G.1.	Počáteční zůstatek	1 336	1 336
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	1 336	1 336
<b>H.</b>	<b>Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření</b>		
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
<b>I.</b>	<b>Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)</b>		
I.1.	Počáteční zůstatek	2 813	1 776
I.2.	Zvýšení	345	1 037
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	3 158	2 813
<b>J.</b>	<b>Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)</b>		
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	620	423
	<b>Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)</b>	<b>14 096</b>	<b>13 534</b>

Podpisový záznam



**Účetní jednotka : Městská realitní Poděbrady, a.s.  
Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018**

**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 2018:

**Statutární ředitel:** Jaroslav Beneš

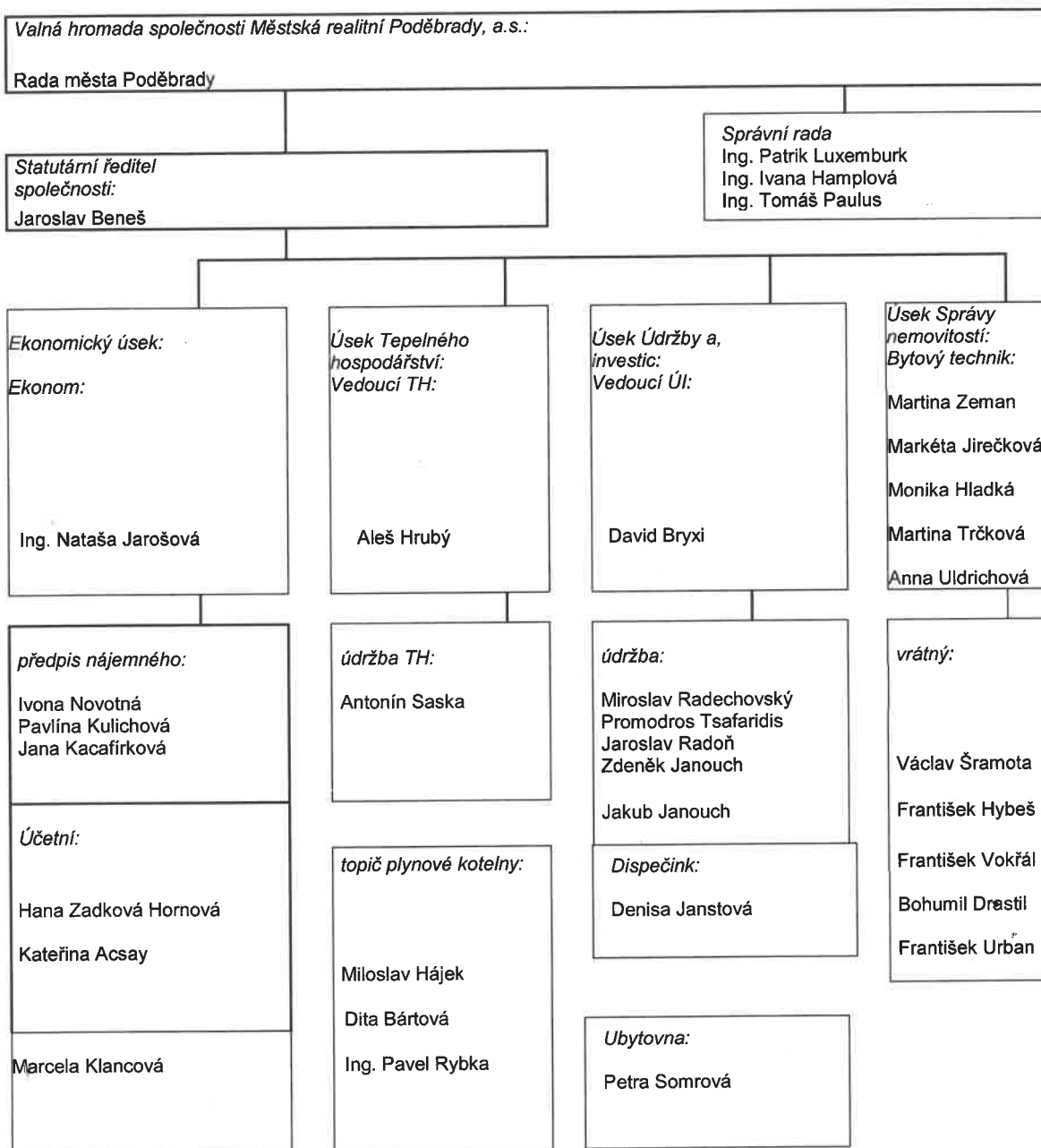
**Správní rada:**

předseda: Ing. Patrik Luxemburk

členové: Ing. Ivana Hamplová  
Ing. Tomáš Paulus

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## Organizační struktura společnosti:



## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka za zdaňovací období 1.1.-31.12.2018 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 2017 a 2018.

Podle Zákona č.441/2017 Sb., který s platností od 1.1.2018 novelizuje prováděcí vyhlášku č. 500/2002 Sb. k zákonu o účetnictví došlo kromě přejmenování některých pojmů k těmto změnám: Položka rozvahy B. dlouhodobý majetek byla nahrazena položkou B. stálá aktiva. Časové rozlišení aktiv (náklady příštích období, komplexní náklady příštích období, příjmy příštích období) není v rozvaze vykázáno

jako samostatná položka aktiv D, ale v rámci položky pohledávek C.II.3 a současně časové rozlišení pasiv (výdaje příštích období, výnosy příštích období) není v rozvaze vykázáno jako samostatná položka pasiv D, ale v rámci samostatné položky závazků C.III.

### 3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2017 jsou následující:

#### Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč je odepisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek od 1 tis. do 60 tis. Kč se odepisuje 2 roky.

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.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek od 1 tis. do 40 tis. Kč se odepisuje 2 roky.

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

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 let
Stroje, přístroje a zařízení	8 až 15 let
Dopravní prostředky	5 let
Inventář	2-4 roky
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	-
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 a 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, dary, 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.

#### 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

##### Dlouhodobý nehmotný majetek (v Kč)

##### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje				
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
Software	309 464,29	44 103,89		353 568,18
Ocenitelná práva				
Goodwill				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Celkem 2018	309 464,29	44 103,89		353 568,18

##### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje					
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	277 329,50	63 907,79			341 237,29
Ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 2018	277 329,50	63 907,79			341 237,29

## Dlouhodobý hmotný majetek (v Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky	1 151 101,00			1 151 101,00
Stavby	6 640 589,00			6 640 589,00
Stroje, přístroje a zařízení	92 073,00			92 073,00
Dopravní prostředky	1 300 906,55			1 300 906,55
Inventář	2 108 992,13	73 913,16	22 366,27	2 160 539,02
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				
<b>Celkem 2018</b>	<b>11 293 661,68</b>	<b>73 913,16</b>	<b>22 366,27</b>	<b>11 345 208,57</b>

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky					
Stavby	3 378 240,00	147 600,00			3 525 840,00
Stroje, přístroje a zařízení	92 073,00				92 073,00
Dopravní prostředky	1 231 550,00	56 916,00			1 288 466,00
Inventář	1 828 111,38	190 824,89		22 366,27	1 996 570,00
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					
<b>Celkem 2018</b>	<b>6 529 974,38</b>	<b>395 340,89</b>		<b>22 366,27</b>	<b>6 902 949,00</b>

Společnost netvořila zákonnou rezervu na opravy dlouhodobého hmotného majetku.

### 5. ZÁSoby

Společnost vlastní skladové zásoby v celkové hodnotě 744 117,42 Kč. K zásobám technicky

zastaralého materiálu na skladě byla v roce 2018 započata tvorba opravné položky. K 31.12.2018 byla výše opravných položek k zásobám 242 tis. Kč.

## 6. POHLEDÁVKY

Pohledávky zahrnují vydané faktury za služby, zálohy poskytnuté dodavatelům elektřiny, vody, plynu a služeb a předepsané nájemné. K pohledávkám za neuhrazené nájemné byly v roce 2018 vytvořeny účetní opravné položky ve výši 50 171,- 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.

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2018
dlouhodobému majetku				
zásobám	0	242		242
pohledávkám – zákonné	59		1	58
pohledávkám - ostatní	464	59	8	515

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

## 8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2018 měla společnost na účtech v České spořitelně a v Komerční bance celkem 15 169 229,91 Kč, a pokladni hotovost 35 451,- Kč. Akcie, podílové listy, směnky ani jiné cenné papíry společnost nemá.

## 9. 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.

## 10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 1877 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1.000,- Kč, 252 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10.000,- Kč a 40 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100.000,- 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).

Fondy ze zisku ostatní jsou určeny k hrazení příspěvků na rekreaci, vstupenek na kulturní a sportovní akce, v roce 2018 také na nákup tištěných knih s podílem reklamy do 50%.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti bylo schváleno rozdělení zisku za rok 2017 takto:

rezervní fond	42 314,95 Kč
sociální fond	35 834,53 Kč
nerozdělený zisk	345 000,00 Kč



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

	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
Počet akcií	2 169			2 169
Základní kapitál	8 397			8 397
Emisní ážio				
Ostatní kapitálové fondy	1 336			1 336
Rozdíly z přecenění majetku a závazků				
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách				
Zákonný rezervní fond	409	42		451
Ostatní fondy	155	36	57	134
Výsledek hospodaření minulých let	2 813	345		3 158
Výsledek hospodaření běžného účetního období	423	620	423	620

## 11. REZERVY

V roce 2018 společnost rezervy netvořila.

## 12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2018 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.

Závazek	Zůstatek v roce 2016 v tis. Kč	Zůstatek v roce 2017 v tis. Kč	Zůstatek v roce 2018 v tis. Kč
Dlouhodobé přijaté zálohy	161	158	158
Odložený daňový závazek	207	212	259
Celkem	368	370	417

## 13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Ke 31.12.2018 měla společnost krátkodobé závazky ve lhůtě splatnosti v částce 32 083 tis.Kč. Krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele společnost ke 31.12.2018 neměla.

Ke 31.12.2018 společnost eviduje 328 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení, úhrada byla provedena v roce 2019 ve stanovených termínech.

## 14. 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.

Výnosem příštích období ve výši 6 000,- Kč je nájemné kanceláře v čp.762 hrazené měsíčně předem.

## 15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů za rok 2018 činí 325 850,- Kč, odložený daňový závazek 46 930,- Kč.

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

	2018		2017		2016	
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	314		308		292	
Ostatní přechodné rozdíly:						
OP k pohledávkám	-55		-96		-85	
Celkem	259		212		207	

## 18. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost vlastnila k 31.12.2018 osobní automobily ŠKODA FABIA a ŠKODA FABIA COMBI, které byly odkoupené po ukončení leasingových smluv, v souladu s odpisovým plánem byly účtovány do spotřeby a nejsou vykázány v rozvaze.

## 19. VÝNOSY

Výnosové účty v Kč:

účet	název	31.12.2018
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	17 824 493,23
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	4 500,00
	nájemné organizace	86 034,00
	nájemné uživatelé	1 082 643,00
	služby domovníků, strážných, ost.	1 632 269,00
	ubytovací služby	1 224 434,82
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	3 113 916,74
	za správu, opravy domů majitelů	113 543,37
	za správu, opravy bytů v osobním vlastnictví	2 529 044,35
	za správu bytů a nebytů	3 685 184,79
	vým.vodoměrů a instal.rozdělovačů tepla	120 346,81
	příprava investic a revitalizací	368 753,19
641	prodej hmotného majetku	737,89
648	ostatní provozní výnosy	395 420,67
662	úroky	993,25
668	ostatní a mimořádné fin. výnosy	51 026,00
	<b>Výnosy celkem</b>	<b>32 233 341,11</b>

## 20. NÁKLADY

Nákladové účty k 31.12.2018 v Kč:

501	spotřeba materiálu na opravy a údržbu	1 165 798,31
	pohonné hmoty	154 567,14
	kancelářské potřeby a odborné publikace	98 291,09
	čistící prostředky	53 600,94
	pracovní oděvy a pomůcky	43 239,44
502	spotřeba plynu	10 150 679,08
	spotřeba el.energie	731 807,18
	spotřeba vody	103 962,62
	spotřeba energií MR	292 974,87
511	opravy a udržování	809 222,16
512	cestovné	6 900,72
513	reprezentace	58 114,36
518	revize tepel.hospodářství, studie kotelen, monitorin	299 759,83
	poradenství IT, servis výp.techniky	197 090,28
	telefonní poplatky	100 425,20
	lékařské prohlídky	2 200,00
	znalecké posudky, právní služby, provize ubytovna	71 808,36
	praní prádla	47 120,24
	semináře, školení	73 276,02
	náklady na audit	52 000,00
	servis hasící techniky	12 030,76
	SIPO , rozhlas	63 522,22
	poštovné	51 801,00
	nájemné kotelny, admin prostory, ubytovna,kopírka	1 185 314,04
	licence, internet	157 026,69
	popl.Ekoenergospvaz, energ.burza, PENB	30 000,00
	zpracování mezd	166 963,00
	BOZP	60 400,00
	svoz odpadu, úklid, ostatní	47 095,06
521	mzdové náklady	9 928 485,00
523	odměny členům statutárních orgánů	244 236,00
524	zákonné sociální pojištění	2 172 807,00
524	zákonné zdravotní pojištění	782 377,00
527	zákonné a ostatní sociální náklady	647 461,33
531	silniční daň	22 370,00
532	daň z nemovitosti, z převodu nemovitosti	9 330,00
538	ostatní daně a poplatky	34 910,91
543	dar	11 000,00
548	ostatní provozní náklady	392 134,24
551	odpisy hmotného a nehmotného majetku	402 332,68
558	zákonné opravné položky	-714,00
559	opravné položky z provozní činnosti-zúčtování	292 171,00
568	odměny za vedení účtů	14 994,00
591	daň z příjmu splatná	325 850,00
592	daň z příjmu odložená	46 930,00
	<b>Náklady celkem</b>	<b>31 613 665,77</b>

**Osobní náklady:**

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2018 činil 29,35 osob.

V roce 2018 obdrželi členové kontrolního orgánu společnosti odměny v celkové výši 244 tis. Kč. Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2018		2017	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové kontrolních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové kontrolních orgánů
Počet zaměstnanců	72	3	72	3
Mzdy	9 928	244	8 629	244
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 872	83	2 588	83
Sociální náklady	647		284	
Osobní náklady celkem	13 447	327	11 501	327

**21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH**

V roce 2018 neobdrželi členové statutárních a kontrolních orgánů a řídicí 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:**

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
	Městské kulturní centrum, Jiřího náměstí 1/I, 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

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. Město Poděbrady	odvoz odpadu, pronájem plošiny nájemné kotelny, svoz odpadu, nájem za č.p. 762	19 696,-- 952 100,--
Město Poděbrady, zast. MR a.s.	nájem prostor č.p. 1130/18, převod podílů na nájemném a opravách č.p. 622	695 813,--
Poděbradská sportovní	provize za zajištění ubytování a dar	24 334,--

**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 dodávky tepla	940 634,-- 491 306,--
Město Poděbrady, zast. MR,a.s.	správa, dodávky tepla, opravy a údržba, služby	14 347 120,--
Město Poděbrady MKC s.r.o.	dodávky tepla, opravy a další služby dodávky tepla, opravy a další služby	2 279 295,-- 720 860,--
Technické služby MP, s.r.o.	refundace mezd, popl.aukce energií	94 212,--
ZS Václava Havla Poděbradská sportovní, s.r.o.	dodávka tepla dodávka tepla	1 205 918,-- 475 190,--

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

Firma	typ pohledávky	zůst. pohledávky	
		brutto	netto
Město Poděbrady, zast.	pohledávky z obchodních vztahů	598 567,01 Kč	598 567,01 Kč
Město Poděbrady	pohledávky z obchodních vztahů	37 636,00 Kč	37 636,00 Kč
Poděbradská sportovní, s.r.o.	pohledávky z obchodních vztahů	77 765,36 Kč	77 765,36 Kč
Technické služby MP, s.r.o.	pohledávky z obchodních vztahů	7 659,30 Kč	7 659,30 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 31.12.2018.

V účetním období 2018 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.

## 22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

## 23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou. Za peněžní prostředky se považují peníze v hotovosti včetně cenin a peněžní prostředky na účtu včetně přečerpání běžného účtu.

Sestaveno dne: 28.2.2019

Jaroslav Beneš, statutární ředitel



## 6. Návrh na rozdělení zisku za rok 2018

Městská realitní Poděbrady, a.s. vykazuje za rok 2018 zisk po zdanění ve výši 619.675,07 Kč.

### Návrh na rozdělení zisku:

Rezervní fond 10 %	61.967,00 Kč
Sociální fond	47.708,07 Kč
Nerozdělený zisk	510.000,00 Kč