

# 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 2019

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Zpráva o vztazích v roce 2019

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 .....	3
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. ....	4
3.6.	Správa majetku soukromých osob .....	5
3.7.	Výroba, rozvod a prodej tepelné energie a činnosti s tím spojené .....	5
3.8.	Poskytování ubytovacích služeb .....	5
4.	Ekonomická charakteristika společnosti .....	6
4.1.	Rozbor hospodaření Městské realitní Poděbrady, a.s.....	6
4.2.	Rozbor hospodářské činnosti Města Poděbrady .....	12
4.3.	Zpráva o vztazích za rok 2019 .....	14
5.	Zpráva auditora a účetní závěrka 2019 Městské realitní Poděbrady, a.s. ....	16
6.	Návrh na rozdělení zisku za rok 2019 .....	45

## 1. Profil společnosti

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

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

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

**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** jsou tříčlenná správní rada ve složení:

Ing. Patrik Luxemburk - předseda

Ing. Lenka Borecká (usnesením RM při výkonu funkce valné hromady společnosti č. 1/2019 ze dne 25.2.2019 nahradila Ing. Ivanu Hamplovou)

Ing. Tomáš Paulus,

Statutárním ředitelem je 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 2019 ve společnosti následující činnosti:

- Zajištění údržby a 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;
- Příprava změn ve smluvních vztazích s městem Poděbrady;

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

Společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. (dále také „MR“), svěřilo Město Poděbrady do správy 425 bytů, 36 nebytových prostor určených k pronájmu a dalších 59 prostor bez nájemného (hřbitovní kapele, 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 objektech soukromých vlastníků.

### 3.1 Opravy a údržba domů a bytů

Na rok 2019 obsahoval schválený plán oprav akce v předpokládané ceně 7 866 tisíc Kč. Provedeny byly opravy v hodnotě 7 124 tisíc Kč. Z toho opravy v hodnotě 3 216 tisíc Kč byly provedeny pracovníky MR.

Organizace činnosti v této oblasti se zásadním způsobem změnila počínaje říjnem 2019 přijetím nových smluv které tuto činnost nově řídí. Bohužel Jejich ustanovení činnost neúměrně komplikují nejen z pohledu MR, ale i města jako objednatele. Při dodržování nastavených postupů je MR napadána za nadměrné zatěžování pracovníků města zbytečnou administrativní činností. Tuto problematiku bude nutno v průběhu roku řešit.

### 3.2 Prodej nemovitostí z majetku Města

V průběhu roku došlo k prodeji jednoho bytu z majetku města. Jednalo se o byt s výměrou 77,24 m<sup>2</sup> s prodejní cenou 2 090 000 Kč.

### 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 její realizaci. V roce 2019 se jednalo o dům čp. 665 – 668 v ulici Studentská.

Další činnosti investičního oddělení MR v roce 2019:

Dokončení revitalizace čp. 47	13 447 tisíc Kč
Revitalizace čp. 665 - 668	7 700 tisíc Kč
Opravy čp. 38 – 39 (dlažba, rampa)	1 180 tisíc Kč
Zprovoznění 18 ti bytů	1 500 tisíc Kč
Výměna 20 ks oken	200 tisíc Kč
Hasičská zbrojnice Kluk (dokončení oprav)	200 tisíc Kč
Apartmán v čp. 762 – ubytovna (dokončení)	250 tisíc Kč
Oprava šaten na zámku	400 tisíc Kč
Úprava dvora čp. 890	300 tisíc Kč
PVC schodiště čp. 1136	156 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.

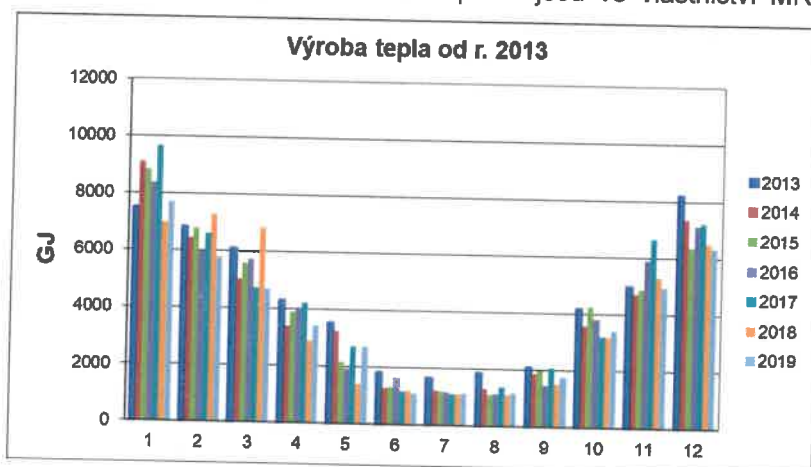
### 3.6 Správa majetku soukromých osob

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 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 2019 bylo pro výrobu tepelné energie provozováno celkem 44 zdrojů tepla, převážně nízkotlakých plynových kotelen. 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.

V roce 2019 dále pokračoval trend snižování vyrobeného množství tepla. To bylo v roce 2019 s hodnotou 34 170 GJ na úrovni 91 % průměru a 97

% výroby r. 2018. Jedná se o nejnižší hodnotu za dobu sledování tohoto parametru od roku 2013 a pravděpodobně nejnižší vyrobené množství tepla v Poděbradech vůbec.

Cena tepelné energie byla obdobně jako v předchozích letech tvořena v souladu s pravidly věcného usměrňování (cenový výměr ERÚ) negativně jí ovlivnil nárůst ceny plynu pro rok 2019. Proto v tomto roce došlo k nárůstu průměrné ceny na hodnotu 592,40 Kč/GJ (rok 2015 – 534,6 Kč/GJ, rok 2016 – 536,6 Kč/GJ, rok 2017 504,01 Kč/GJ).

### 3.8 Poskytování ubytovacích služeb

Městská realitní Poděbrady, a.s., provozuje pronajatou ubytovnu „Na OSTENDE“, U Zimního stadionu č.p. 762/II., která je ve vlastnictví města Poděbrady Na ubytovně bylo za rok 2019 ubytováno celkem na 7348 osob\*nocí (proti 5302 v předchozím roce).

#### 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 techniky, předpis nájemného, ekonomické činnosti a provoz ubytovny zajišťuje ekonomický úsek.

Průměrný evidenční počet pracovníků přepočtený:	30,13
Ve fyzických osobách k 31.12.2019	69
Z toho: HPP	31
z toho: správa	13
údržba	7
tepelné hospodářství	5
ubytovna	1
strážní	5
Ostatní (DPP, DPČ)	38

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

výnosy za rok 2019	35 362 836,63 Kč
náklady za rok 2019	35 187 559,26 Kč
výsledek hospodaření za rok 2019	175 277,37 Kč

##### Výsledky hospodaření v letech 2015 – 2019 v tis. Kč:

název	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
výnosy celkem	35 363	32 233	30 737	35 355	34 345
náklady celkem	35 188	31 613	30 314	34 161	33 843
<b>Zisk</b>	<b>175</b>	<b>620</b>	<b>423</b>	<b>1 194</b>	<b>502</b>

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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	20 147	17 825	17 918	18 500	10 708
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	4	148	82	98	39
	nájemné organizace	104	62	104	104	99
	vyúčtování ÚT a TUV-odhad	0	0	0	617	8 144
	nájemné uživatelé	1 152	1 083	1 007	1 015	1 060
	služby domovníků, str., MPS, inv.,	1 936	1 632	1 137	1 180	1 609
	ubytovací služby	1 650	1 224	1 320	1 544	1 397
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	3 306	4 010	2 864	3 640	3 061
	za správu, opravy domů majitelů	992	171	183	124	565
	za správu bytů v osobním vlastnictví	1 770	1 556	1 270	1 612	1 288
	za prodej služeb	101	81	299	159	32
	za správu bytů, nebytů, MŠ	3 885	3 625	4 106	4 221	4 342
	za prohlášení vlastníka a prodej bytů	31	0	0	65	99
	investiční akce	161	369	206	2 301	1 644
641	prodej hmotného majetku	51	0	7	46	0
642	tržby z prodeje materiálu	0	0	4	4	110
648	ostatní provozní výnosy	72	395	223	124	147
662	úroky	1	1	1	1	1
668	ostatní finanční výnosy	0	51	6	0	0
	<b>Výnosy celkem</b>	<b>35 363</b>	<b>32 233</b>	<b>30 737</b>	<b>35 355</b>	<b>34 345</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	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
501	spotřeba materiálu ze skladu na opravy a údržbu	1023	1166	1 096	1 989	1 651
	drobný materiál na opravy - nákup	0	0	0	0	295
	pohonné hmoty	174	155	121	125	105
	kancelářské potřeby	77	95	120	119	129
	tiskopisy, noviny	5	3	31	27	24
	čistící prostředky	57	54	43	35	62
	pracovní oděvy a pomůcky	67	43	45	33	18
502	spotřeba plynu	12301	10151	10 989	13 428	13 474
	spotřeba energie	713	732	638	718	733
	spotřeba vody	129	104	130	112	114
	spotřeba médií MR	246	293	302	333	119
511	opravy a udržování	1595	809	833	1 231	2 397
512	cestovné	11	7	10	13	1
513	reprezentace	69	58	44	48	69
518	revize tepelného hospodářství	224	275	210	240	335
	poradenství- IT, software, Ekoenergie	210	197	233	82	87
	telefonní poplatky	97	100	116	110	111
	znalecké posudky, právní služby	44	84	52	51	209
	semináře	86	73	95	175	57
	dodavatelské služby	57	77	57	65	50
	poštovné, SIPO	121	52	92	183	150
	nájemné (kotelny, správní budova,	1185	1133	1 193	1 173	1 133
	licence, internet	153	157	112	69	74
	preventivní prohlídky	5	2	11	2	5
	audit, zpracování mezd	217	219	238	182	170
	ostatní služby	154	249	527	280	144
521	mzdové náklady	10315	9929	8 629	8 656	8 269
523	odměny členům statutárních orgánů	273	244	244	247	174
524	zákonné pojištění	3207	3046	2 672	2 609	2 295
527	zákonné sociální náklady	351	331	284	245	220
528	sociální náklady ostatní	243	226	0	0	0
531	silniční daň	23	22	22	21	17
532	daň z nemovitosti, převodu nem	9	9	9	9	9
538	ostatní daně a poplatky	48	34	40	141	125
542	prodáný materiál	0	0	4	1	110
543	dar	11	11	11	11	11
546	odpisy pohledávek	12	0	13	0	14
548	ostatní provozní náklady	480	392	341	496	151
551	odpisy majetku	353	402	471	501	481
558	zúčt. zákonných opravných	-17	-1	6	14	-8
559	zúčt. opravných položek v prov.č	-152	293	64	-7	123
568	odměny za vedení účtů	16	15	18	28	51
591	daň z příjmu splatná	250	326	137	352	99
592	daň z příjmu odložená	746	47	5	14	-14
	<b>Náklady celkem</b>	<b>35188</b>	<b>31614</b>	<b>30 308</b>	<b>34 161</b>	<b>33 843</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 a od roku 2019 také kotelna 1100 v Kunštátské ulici, dále výpočetní technika včetně příslušenství, jako jsou tiskárny, mobilní telefony, automobily, pracovní nářadí, nábytek a další vybavení kanceláří apod. V roce 2019 byly pořízeny osobní automobily Citroen a Dacia a další drobný majetek, vyřazen byl fyzicky opotřebovaný automobil Škoda Fabia.

dlouhodobý majetek na začátku účetního období	4 511 506,46 Kč
přírůstek	7 259 475,84 Kč
úbytek	- 353 296,18 Kč
dlouhodobý majetek na konci období v ZC	11 417 686,12 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, část zásob fyzicky a především morálně zastaralého materiálu byla vyřazena k likvidaci, účetně byla využita část opravné položky z roku 2018 ve výši 152 tis. Kč.

materiál na skladě	520 001,65 Kč
--------------------	---------------

### Pohledávky

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

dlouhodobé pohledávky	425 848,93 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	557 804,00 Kč
nevybráno inkasem	11 166,00 Kč
faktury vydané za poskytnuté služby	2 220 731,81 Kč
ostatní pohledávky	374 669,25 Kč
pohledávky za služby	2 479 545,67 Kč
poskytnuté zálohy	3 151 514,80 Kč
pohledávky za zaměstnanci	4 617,53 Kč
dohadné účty aktivní	20 544 000,00 Kč
krátkodobé pohledávky celkem	29 344 049,06 Kč

Krátkodobé pohledávky dle splatnosti, výše opravných položek:

splatnost	brutto hodnota	přírůstek opr.pol.	netto hodnota
ve splatnosti	28 672 334,56 Kč		28 672 334,56 Kč
po splatnosti:			
0-6 měsíců	57 048,57 Kč		- Kč
6-12 měsíců	20 738,13 Kč		- Kč
nad 12 měsíců	593 927,80 Kč	- 17 360,00 Kč	- Kč
za dlužníky v konkurzu			
celkem	29 344 049,06 Kč	- 17 360,00 Kč	28 788 148,06 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. Stavy pokladní hotovosti a cenin byly ověřeny fyzickou inventurou.

prostředky na účtu Česká spořitelna, a.s.	13 053 372,26 Kč
prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	866 452,48 Kč
pokladna, ceniny	44 930,00 Kč
celkem	13 964 754,74 Kč

### Časové rozlišení

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

náklady příštích období	88 493,74 Kč
-------------------------	--------------

### Rozvahové účty – pasivní:

#### Základní kapitál

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

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

#### Kapitálové fondy

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

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

#### Zákonný rezervní fond

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

rezervní fond 1995-2017	451 023,95 Kč
zvýšení o 10% ze zisku za rok 2018	61 967,00 Kč
celkem	512 990,95 Kč

## Sociální fond

Ze sociálního fondu byly v roce 2019 hrazeny příspěvky na letní dětské tábory a kulturní akce pro zaměstnance.

stav na začátku účetního období	134 028,35 Kč
příděl ze zisku za rok 2018	47 708,07 Kč
čerpání	- 27 100,00 Kč
stav na konci účetního období	154 636,42 Kč

## Nerozdělený zisk minulých let

stav na začátku účetního období	3 157 944,62 Kč
příděl ze zisku za rok 2018	510 000,00 Kč
celkem	3 667 944,62 Kč

## Hospodářský výsledek

výsledek hospodaření běžného účetního období	175 277,37 Kč
--	---------------

## Rezervy

Rezervy v roce 2019 tvořeny nebyly.

## Dlouhodobé závazky

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

odložený daňový závazek	1 004 720,00 Kč
přijaté zálohy	158 400,00 Kč
celkem	1 163 120,00 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 2019 jsou tyto závazky hrazeny ve správné výši a ve sjednaných termínech.

neuhrazené faktury	353 928,69 Kč
závazky vůči majitelům domů ve správě	2 290 896,44 Kč
závazky k zaměstnancům	699 158,00 Kč
závazky ze soc. zabezpečení a zdravotní pojištění	349 239,00 Kč
daňové závazky	238 860,00 Kč
přijaté zálohy na topení, vodu, služby, el. energii uživatelé, organ.	25 345 199,26 Kč
dohadné účty pasivní	3 598 700,00 Kč
jiné závazky	100 287,00 Kč
krátkodobé závazky celkem	32 976 268,39 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 2019 byla prováděna běžná údržba a opravy bytového a nebytového fondu v majetku města Poděbrady, kterými jsou opravy výtahů, výměny a opravy oken, opravy střech, klempířských prvků, ležatých i svislých rozvodů studené a teplé vody, odpadů, komínů, opravy balkonů, schodišť a jiných společných nebytových prostorů, fasád domů, uvádění bytů a nebytových prostor do provozuschopného stavu, výměny zařizovacích předmětů, povinné revize a opravy rozvodů zemního plynu, elektrorozvodů, hromosvodů, výtahů, požární techniky, spalinových cest apod.

**Náklady** hospodářského účtu byly v roce 2019 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 31.12.2019 v Kč
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	8.669,5
502	Srážková voda	98.162,65
	Za elektrickou energii	79.894,91
	Spotřeba vody	16.693,33
	Spotřeba plynu, tepla, ostatní volné prostory	1.818.423,12
511	Opravy a udržování	7.336.289,93
518	Služby – požární technik, revize	314.225,21
	Zpracování SIPO, tel. popl. a poštovné	1.753.563,8
	Za správu bytového a nebytového fondu	1.844.079,23
	Ostatní služby a náklady	4.376.773,18
556	Tvorba a zúčtování opravných položek	852.058,5
569	Ostatní finanční náklady	189.663,67
591	Daň z příjmu	1.494.350
	<b>Náklady celkem</b>	<b>19.868.621,72</b>

**Výnosy** roku 2019 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 13.722,- Kč.

**Výnosové účty:**

účet	název	Stav k 31.12.2019 v Kč
603	Nájemné organizace	6.956.681,32
603	Nájemné uživatelé	18.351.837,4
641	Smluvní pokuty	23.446,07
644	Prodej šrotu	4.275
649	Ostatní výnosy	31.652,75
662	Úroky z bankovního účtu	99,96
	<b>Výnosy celkem</b>	<b>25.367.992,5</b>

**Výsledek hospodaření:**

Výnosy za rok 2019	25.367.992,5 Kč
Náklady za rok 2019	18.374.271,72 Kč
<b>Hospodářský výsledek – zisk</b>	<b>6.993.620,82 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 31.12.2019 v Kč
Za nájemné a poplatky organizace	690.108,82
Za nájemné a poplatky uživatelé	9.099.919,39
Nevybráno inkasem	347.735
Faktury vydané za poskytnuté služby	288.485,09
Poskytnuté zálohy na energie, služby, opravy	12.397.396
Poskytnuté zálohy do fondů oprav	13.067.275,22
Pohledávky za služby	4.046.632,32
Opravné položky k pohledávkám	7.169.603,8
Dohadné účty aktivní	40.221,96
<b>Celkem</b>	<b>47.147.377,6</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.. Pokladni hotovost byla ověřena fyzickou inventurou.

Prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	15.790.650,09 Kč
Pokladna, ceniny	15.134 Kč
<b>Celkem</b>	<b>15.805.784,09 Kč</b>

## Rozvahové účty – pasivní:

### Nerozdělený zisk minulých let

	Stav k 31.12.2019
Nerozdělený zisk	18.161.734,81 Kč

### Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek po zdanění - zisk	5.499.370,78 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 31.12.2019 v Kč
Neuhrazené faktury	2.207.039,62
Přijaté zálohy na topení, vodu, služby, opravy	15.437.455,21
Daňové závazky	1.496.815,32
Dohadné účty pasivní	7.466.059,79
Dlouhodobé přijaté zálohy	19.512
Celkem	26.626.881,9

Zpracovala: Marcela Klancová, DiS.

Jaroslav Beneš, ředitel společnosti

## 4.3. Zpráva o vztazích za rok 2019

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, příspěvkové 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. K 1.10.2019 byla tato smlouva nahrazena smlouvami o dílo zahrnujícími provádění údržby a drobných oprav objektů vlastněných městem, zajištění nájemních vztahů u městských bytů a komerčních prostor a další služby týkající se hospodářské činnosti města Poděbrady. Nájemní smlouva na pronájem tepelných zdrojů byla upravena dne 21.5.2014 a v prosinci 2019 byla dodatkem vyňata kotelna Kunštátská 1100. Nájemní smlouva na kancelářské prostory byla uzavřena dne 25.3.2013 a upravena dne 1.1.2015.

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 2019 poskytována finanční plnění ze strany ovládané osoby ve výši 907.500,-Kč za nájem tepelných zařízení, 450.904,- Kč za nájem kancelářských ploch a 12.100,- Kč za nájem ubytovny. Za poplatky za svoz odpadu od uživatelů bylo odvedeno 29.450,- Kč městu Poděbrady. Z titulu ostatních obchodních transakcí bylo v roce 2019 poskytnuto ovládající osobě finanční plnění ve výši 301.523,38 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 16.863.930,13 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 2019 činilo 28.689,- Kč a 11.408,99 za pronájem plošiny.

Poděbradské sportovní, s.r.o. bylo uhrazena provize za zprostředkování ubytování ve výši 29.433,- Kč a poskytnut finanční dar 11.000,- Kč.

Finanční plnění z titulu dodávek tepelné energie Mateřské škole Poděbrady bylo za rok 2019 ve výši 740.763,45 Kč, platby za dodávky tepelné energie Základním školám T.G.Masaryka a Václava Havla činily 1.716.934,08 Kč, od MKC, s.r.o. bylo plnění za dodané teplo 861.211,- Kč a od Poděbradské sportovní, s.r.o. 529.523,98 Kč. Plnění přijatá od Technických služeb města Poděbrad s.r.o. za obsluhu kotelny činila za rok 2019 celkem 98.991,11 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 Poděbradách dne 28.2.2020

Jaroslav Beneš, ředitel společnosti



# Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti a výroční zprávy společnosti

## Městská realitní Poděbrady, a.s

za rok 2019

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

### Přílohy

- Ověřovaná účetní závěrka
- Výroční zpráva včetně zprávy o vztazích



VOCELOVA 342, 264 01 KUTNÁ HORA  
TEL 327 512 123 FAX 327 511 995

E-MAIL: INFO@BDAUDIT.CZ  
WWW.BDAUDIT.CZ

IČO: 26 43 95 57  
DIČ: CZ26 43 95 57

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB, A.S. KUTNÁ HORA  
ČÍSLO ÚČTU: 27-21 09 91 02 77/0106



## 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 :	1.1.2019 - 31.12. 2019

## 3. Údaje auditora

Jméno auditora :	BD AUDIT, s.r.o.
Sídlo :	Voceľova 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 :	11.10.2019 - 28.2.2020



VOCEĽOVA 342, 284 01 KUTNÁ HORA  
TEL: 327 512 123 FAX: 327 512 995

E-MAIL: INFO@BDAUDIT.CZ  
WWW.BDAUDIT.CZ

IČO: 26 43 95 57  
DIČ: CZ26 43 95 57

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB, A.S. KUTNÁ HORA  
ČÍSLO ÚČTU: 29-21 09 91 62 77/0100

## 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 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019, 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 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 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.

Naš 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, jíž 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



VOCĚLOVA 347, ZBÁ 01 KUTNÁ HORA  
TEL 327 512 123 FAX 327 512 995

E-MAIL: INFO@BDAUDIT.CZ  
WWW: BDAUDIT.CZ

IČO: 26 43 95 57  
DIČ: CZ26 43 95 57

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB, A.S. KUTNÁ HORA  
ČÍSLO ÚČTU: 27-21 09 91 02 7770100

vypracovány v souladu s právními předpisy vyjma informací v uvedených v bodě 3.4. Činnost úseku investic a 4.2. Rozbor hospodářské činnosti Města Poděbrady. Informace uvedené v bodě 3.4. Činnost úseku investic vyplývají z účetnictví jednotlivých SVJ a dále informace uvedené v bodě 4.2. Rozbor hospodářské činnosti Města Poděbrady 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 2019 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 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



VOCELOVA 347, 284 01 KUTNÁ HORA  
TEL: 327 512 123 FAX: 327 512 995

E-MAIL: INFO@BDAUDIT.CZ  
WWW.BDAUDIT.CZ

IČO: 26 43 95 57  
DIČ: CZ26 43 95 57

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB, A.S. KUTNÁ HORA  
ČÍSLO ÚČTU: 27-21 09 91 02 77/0100

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.

Seznámí 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 statutáři 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 příloh, 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 31.12.2019. 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.



VOCELOVA 347, ŽDĀ 61 KLTNÁ HORA  
TEL 327 512 123 FAX 327 515 996

E-MAIL: INFO@BDAUDIT.CZ  
WWW.BDAUDIT.CZ

IČO: 26 43 95 57  
DIČ: CZ26 43 95 57

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB, A.S. KUTNÁ HORA  
ČÍSLO ÚČTU: 27-21 09 91 02 7770000

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 1130/10, PSČ 290 01 za rok končící dne k 31.12.2019 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Datum vyhotovení zprávy:

V Kutné Hoře dne 28.2.2020

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



VOCELOVA 342, 289 01 KUTNÁ HORA  
TEL 327 512 123 FAX 327 512 995

E-MAIL: INFO@BDAUDIT.CZ  
WWW.BDAUDIT.CZ

IČO: 26 43 95 57  
DIČ: CZ26 43 95 57

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB, A.S. KUTNÁ HORA  
ČÍSLO ÚČTU: 27-21 09 91 02 2770006



# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2019  
(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: 28.2.2020

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Spisová značka: El 289/3

V likvidaci: Ne

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>63 278</b>	<b>8 163</b>	<b>55 115</b>	<b>46 370</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>02</b>				<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>Sítě a aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>03</b>	<b>18 935</b>	<b>7 517</b>	<b>11 418</b>	<b>4 513</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)</b>	<b>04</b>	<b>362</b>	<b>353</b>	<b>9</b>	<b>13</b>
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05				0
2.	Ocenitelná práva	06	362	353	9	13
2.1.	Software	07	362	353	9	13
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>18 573</b>	<b>7 164</b>	<b>11 409</b>	<b>4 500</b>
1.	Pozemky a stavby	15	14 202	3 691	10 511	4 266
1.1.	Pozemky	16	2 793		2 793	1 151
1.2.	Stavby	17	11 409	3 691	7 718	3 115
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	4 371	3 473	898	234
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				0
4.1.	Pěstební celky trvalých porostů	21				0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24				0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>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>44 255</b>	<b>646</b>	<b>43 609</b>	<b>41 762</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)</b>	<b>38</b>	<b>520</b>	<b>90</b>	<b>430</b>	<b>502</b>
1.	Materiál	39	520	90	430	502
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>29 770</b>	<b>556</b>	<b>29 214</b>	<b>28 056</b>
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	426		426	519
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.	Odloučená daňová pohledávka	51				0
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	426		426	519
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	426		426	519

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Bezné účetní období			Mínusé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	57	29 344	556	28 788	25 537
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	5 191	556	4 635	3 896
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	453		453	722
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	23 700		23 700	21 129
4.1.	Pohledávky za společnosti	62				0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0		0	114
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	3 151		3 151	3 458
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	20 544		20 544	17 551
4.6.	Jiné pohledávky	67	5		5	6
3.	Časové rozlišení aktiv	68				0
3.1.	Náklady příštích období	69				0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70				0
3.3.	Příjmy příštích období	71				0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	72				0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73				0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74				0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	13 965		13 965	15 204
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	45		45	35
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	13 920		13 920	15 169
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	88		88	95
1.	Náklady příštích období	79	88		88	95
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</b> (A. + B. + C. + D.)	01	55 115	46 370
A.	<b>Vlastní kapitál</b> (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	20 970	14 096
A.I.	<b>Základní kapitál</b> (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	8 397	8 397
1.	Základní kapitál	04	8 397	8 397
2.	Vlastní podíly (-)	05		0
3.	Změny základního kapitálu	06		0
A.II.	<b>Ážio a kapitálové fondy</b> (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	8 062	1 336
1.	Ážio	08		0
2.	Kapitálové fondy	09	8 062	1 336
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	8 062	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
A.III.	<b>Fondy ze zisku</b> (A.III.1. + A.III.2.)	15	668	585
1.	Ostatní rezervní fondy	16	513	451
2.	Statutární a ostatní fondy	17	155	134
A.IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b> (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	3 668	3 158
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	3 668	3 158
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20		0
A.V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	21	175	620
A.VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	22		0
B + C.	<b>Cizí zdroje</b> (součet B. + C.)	23	34 145	32 274
B.	<b>Rezervy</b> (součet B.1. až B.4.)	24		0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25		0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26		0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27		0
4.	Ostatní rezervy	28		0
C.	<b>Závazky</b> (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	34 145	32 274
C.I.	<b>Dlouhodobé závazky</b> (součet C.I.1. až C.I.9.)	30	1 163	417
1.	Vydané dluhopisy	31		0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32		0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33		0

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	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.	Odloučený daňový závazek	40	1 005	259
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
<b>C.B.</b>	<b>Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)</b>	<b>45</b>	<b>32 976</b>	<b>31 851</b>
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	25 345	24 817
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 645	2 191
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52		0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53		0
7.	Závazky - podstatný vliv	54		0
8.	Závazky ostatní	55	4 988	4 843
8.1.	Závazky ke společníkům	56		0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57		0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	699	654
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	349	328
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	239	280
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	3 509	3 487
8.7.	Jiné závazky	62	100	94
<b>C.III.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2.)</b>	<b>63</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
1.	Výdaje příštích období	64		0
2.	Výnosy příštích období	65	6	6
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výdaje příštích období	67		0
2.	Výnosy příštích období	68	0	0

Podpisový záznam



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2019  
(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: 28.2.2020

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	35 238	31 785
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	19 020	16 287
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálů a energie	05	14 794	12 795
3.	Služby	06	4 226	3 492
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	14 388	13 775
D.1.	Mzdové náklady	10	10 588	10 173
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	3 800	3 602
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 206	3 046
2.2.	Ostatní náklady	13	594	556
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	184	693
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	353	402
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvale	16	353	402
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasně	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	-152	242
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-17	49
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	123	396
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	51	1
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	72	395
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	583	470
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	80	67
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	503	403
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 186	958

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31		0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35		0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládatel nebo ovládaná osoba	36		0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	1	1
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1	1
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43		0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45		0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		51
K.	Ostatní finanční náklady	47	18	15
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-15	37
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	1 171	993
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	998	373
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	250	328
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	748	47
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	175	620
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	175	620
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	35 362	32 233

Podpisový záznam



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

(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: 28.2.2020

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	15 204	12 412
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOSTI)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 171	993
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	132	691
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	353	402
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-169	291
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-51	-1
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vypočtené nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vypočtené výnosové úroky (-)	-1	-1
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	1 303	1 684
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-2 570	1 482
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-2 088	1 344
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	194	156
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	224	-18
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-1 267	3 166
A.3.	Vypáčené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)		0
A.4.	Přijaté úroky (+)	1	1
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-218	-368
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-1 484	2 801
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-7 251	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	51	1
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-7 200	1

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.	748	47
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	6 899	-57
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)		0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	6 728	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-27	-57
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)		0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	7 445	-10
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-1 239	2 792
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	13 965	15 204

Podpisový záznam



# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2019 do 31.12.2019

(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: 28.2.2020

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.</b>	<b>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.</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.</b>	<b>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.</b>	<b>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.</b>	<b>Rezervní fondy</b>		
E.1.	Počáteční stav	451	408
E.2.	Zvýšení	62	42
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	513	451

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	134	156
F.2.	Zvýšení	48	36
F.3.	Snížení	27	58
F.4.	Konečný zůstatek	155	134
<b>G.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>		
G.1.	Počáteční zůstatek	1 336	1 336
G.2.	Zvýšení	6 726	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	8 062	1 336
<b>H.</b>	<b>Rozdíly z přecenění nezahnuté 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	3 158	2 813
I.2.	Zvýšení	510	345
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	3 668	3 158
<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	61	620
	<b>Součet celkem (C5+D4+E4+F4+G4+H4+I4+J4+K)</b>	<b>20 856</b>	<b>14 096</b>

Podpisový záznam





**Účetní jednotka : Městská realitní Poděbrady, a.s.  
Příloha v účetní závěrce k 31.12.2019**

**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 2019:

**Statutární ředitel: Jaroslav Beneš**

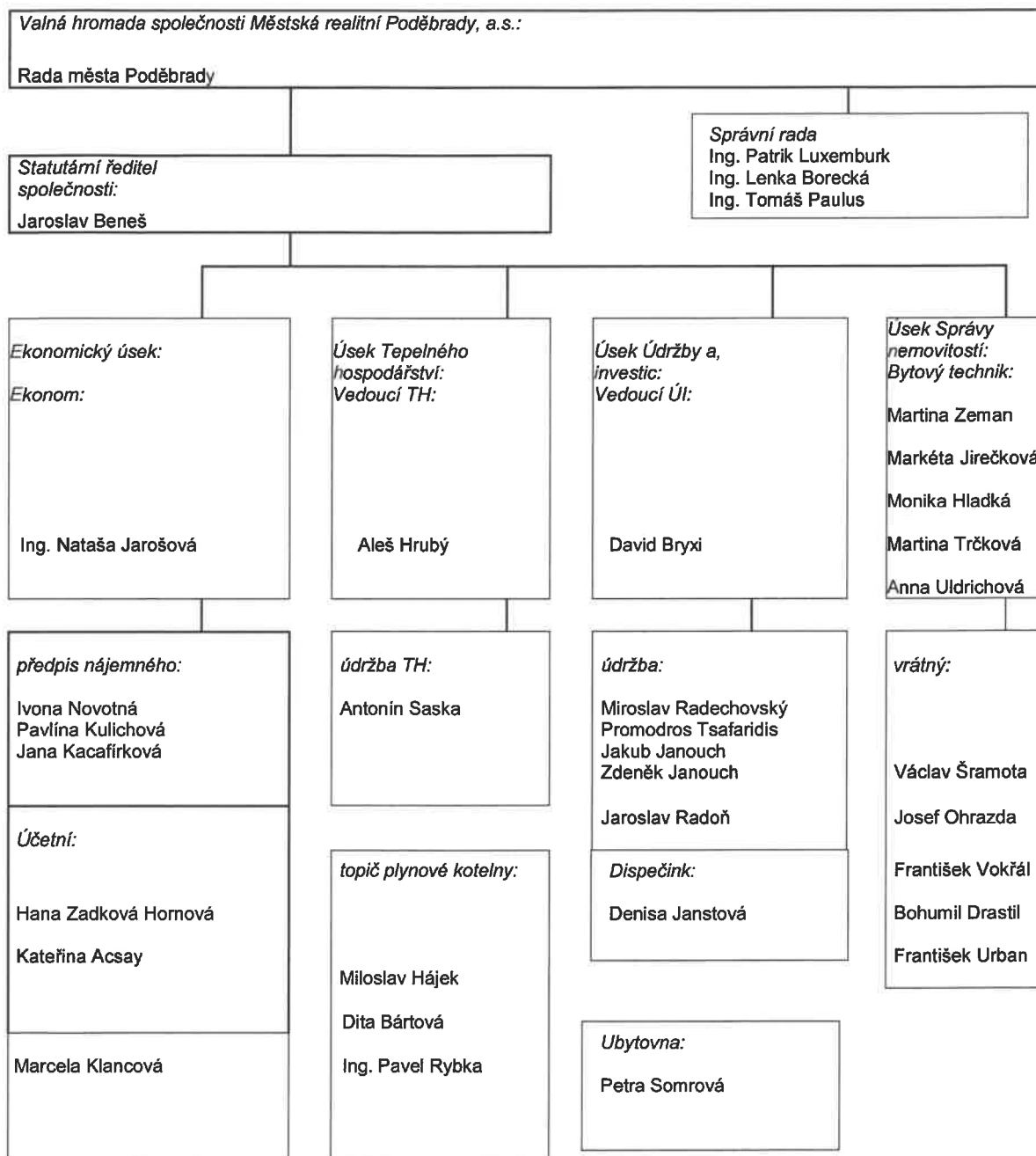
**Správní rada:**

předseda: Ing. Patrik Luxemburk

členové: Ing. Lenka Borecká  
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.-31.12.2019 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 2018 a 2019.

Podle Zákona č.441/2017 Sb., který s platností od 1.1.2018 novelizoval 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

současné 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 2019 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:

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	-
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-
Opravná položka k nabytému majetku	-

## **Finanční majetek**

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

### **Zásoby**

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

### **Pohledávky**

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

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

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

### **Vlastní kapitál**

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

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

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

### **Cizí zdroje**

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

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

### **Použití odhadů**

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

Ke dni účetní závěrky byly tvořeny dohadné položky aktivní na dodávky tepla, ohřev vody a energie do spravovaných objektů, dohadné položky pasivní na odběr plynu, elektrické energie, vody, publikací, nevyčerpanou dovolenou, na ostatní energie, servis výpočetní techniky, BOZP, na náklady související se zpracováním mezd 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	353 568,18	8 900,00		362 468,18
Ocenitelná práva				
Goodwill				
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
<b>Celkem 2019</b>	<b>353 568,18</b>	<b>8 900,00</b>		<b>362 468,18</b>

##### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje					
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	341 237,29	12 629,00			353 866,29
Ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
<b>Celkem 2019</b>	<b>341 237,29</b>	<b>12 629,00</b>			<b>353 866,29</b>

## Dlouhodobý hmotný majetek (v Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky	1 151 101,00	1 641 500		2 792 601,00
Stavby	6 640 589,00	4 768 500		11 409 089,00
Stroje, přístroje a zařízení	92 073,00	316 000		408 073,00
Dopravní prostředky	1 300 906,55	410 495,87		1 711 402,42
Inventář	2 160 539,02	114 079,97	23 394,00	2 251 224,99
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 2019	11 345 208,57	7 250 575,84	23 394,00	18 572 390,41

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky					
Stavby	3 525 840,00	165 262,00			3 691 102,00
Stroje, přístroje a zařízení	92 073,00	3 512,00			95 585,00
Dopravní prostředky	1 274 390,00	52 201,00			1 326 591,00
Inventář	1 953 730,00	119 692,18	20 394,00	3 000,00	2 050 028,18
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 2019	6 846 033,00	340 667,18	20 394,00	3 000,00	7 163 306,18

Společnost netvořila zákonnou rezervu na opravy dlouhodobého hmotného majetku.

### 5. ZÁSoby

Společnost vlastní skladové zásoby v celkové hodnotě 520 001,65 Kč. K zásobám technicky zastaralého materiálu na skladě byla v roce 2018 vytvořena opravná položka. V roce 2019 byl již nepoužitelný materiál vyřazen a z části využita opravná položka. Zůstatek opravné položky k zásobám k 31.12.2019 činí 89 900,- 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 vytvořeny účetní opravné položky v celkové hodnotě.

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. 2018	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2019
dlouhodobému majetku				
Zásobám	242		152	90
pohledávkám – zákonné	58			58
pohledávkám - ostatní	515	1	18	498

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

## 8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2019 měla společnost na účtech v České spořitelně a v Komerční bance celkem 13 919 824,74 Kč, a pokladni hotovost 44 930,- 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).

V roce 2019 byla na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Poděbrady č.129/2019 uzavřena s městem Poděbrady dohoda o dobrovolném nepeněžním příplatku mimo základní kapitál formou převodu vlastnictví kotelny v Kunštátské ulici v hodnotě 6 726 tis. Kč.

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 2018 takto:

rezervní fond	61 967,00 Kč
sociální fond	47 708,07 Kč
nerozdělený zisk	510 000,00 Kč

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

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2019
Počet akcií	2 169			2 169
Základní kapitál	8 397			8 397
Emisní ážio				
Ostatní kapitálové fondy	1 336	6 726		8 062
Rozdíly z přecenění majetku a závazků				
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách				
Zákonný rezervní fond	451	62		513
Ostatní fondy	134	48	27	155
Výsledek hospodaření minulých let	3 158	510		3 668
Výsledek hospodaření běžného účetního období	620	175	620	175

## 11. REZERVY

V roce 2019 společnost rezervy netvořila.

## 12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2019 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 2017 v tis. Kč	Zůstatek v roce 2018 v tis. Kč	Zůstatek v roce 2019 v tis. Kč
Dlouhodobé přijaté zálohy	158	158	158
Odložený daňový závazek	212	259	1 005
Celkem	370	417	1 163

## 13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Ke 31.12.2019 měla společnost krátkodobé závazky ve lhůtě splatnosti v částce 32 976 tis.Kč. Krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele společnost ke 31.12.2019 neměla.

Ke 31.12.2019 společnost eviduje 349 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení, úhrada byla provedena v roce 2020 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 2019 činí 249 660,- Kč, odložený daňový závazek 745 940,- Kč.

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

	2019		2018		2017	
Položky odložené daně	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého hmotného majetku	1 002		314		308	
Ostatní přechodné rozdíly:						
OP k pohledávkám	3		-55		-96	
<b>Celkem</b>	<b>1 005</b>		<b>259</b>		<b>212</b>	

## 18. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost vlastnila k 1.1.2019 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. Vzhledem k opotřebení (bezmála 20 let od první registrace) a zvýšené náročnosti na opravy pro získání potvrzení o technické způsobilosti byl další provoz automobilu Škoda Fabia vyhodnocen jako neekonomický a automobil byl v červenci 2019 prodán.

## 19. VÝNOSY

Výnosové účty v Kč:

účet	název	31.12.2019
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	20 218 687,71
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	4 200,00
	nájemné organizace	104 034,00
	nájemné uživatelé	1 151 651,00
	služby domovníků, strážných, ost.	1 936 179,00
	ubytovací služby	1 650 410,96
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	3 446 679,42
	za správu, opravy domů majitelů	992 342,13
	za správu, opravy bytů v osobním vlastnictví	1 800 948,82
	za správu bytů a nebytů	3 884 582,26
	vým.vodoměrů a instal.rozdělovačů tepla	120 657,37
641	prodej hmotného majetku	51 290,67
648	ostatní provozní výnosy	108,88
662	úroky	1 064,41
	<b>Výnosy celkem</b>	<b>35 362 836,63</b>

## 20. NÁKLADY

### Nákladové účty k 31.12.2019 v Kč:

501	spotřeba materiálu na opravy a údržbu	1 022 799,90
	pohonné hmoty	173 981,31
	kancelářské potřeby a odborné publikace	82 677,40
	čistící prostředky	57 444,97
	pracovní oděvy a pomůcky	67 640,15
502	spotřeba plynu	12 301 439,77
	spotřeba el.energie	712 817,79
	spotřeba vody	128 717,59
	spotřeba energií MR	246 090,86
511	opravy a udržování	1 595 285,88
512	cestovné	10 934,81
513	reprezentace	69 204,36
518	revize tepel.hospodářství, studie kotelen, monitoring	223 598,16
	poradenství IT, servis výp.techniky	180 360,09
	telefonní poplatky	96 513,87
	lékařské prohlídky	4 500,00
	znalecké posudky, právní služby, provize ubytovna	44 172,34
	semináře, školení	85 484,47
	náklady na audit	52 000,00
	servis hasicí techniky	6 680,60
	SIPO , rozhlas	73 572,01
	poštovné	47 156,00
	nájemné kotelny, admin prostory, ubytovna,kopírka	1 185 191,20
	licence, internet	152 822,59
	popl.Ekoenergospvaz, energ.burza, PENB	30 000,00
	zpracování mezd	164 880,76
	BOZP	49 600,00
	svoz odpadu, úklid, ostatní	154 322,33
521	mzdové náklady	10 315 372,00
523	odměny členům statutárních orgánů	272 948,00
524	zákonné sociální pojištění	2 355 268,00
524	zákonné zdravotní pojištění	851 308,00
527	zákonné a ostatní sociální náklady	593 803,81
531	silniční daň	22 818,00
532	daň z nemovitosti, z převodu nemovitosti	9 330,00
538	ostatní daně a poplatky	47 963,00
543	dar	11 000,00
546	odpisy pohledávek	12 121,00
548	ostatní provozní náklady	480 225,57
551	odpisy hmotného a nehmotného majetku	353 296,18
558	zákonné opravné položky	-17 360,00
559	opravné položky z provozní činnosti-zúčtování	-152 100,00
568	odměny za vedení účtů	16 076,49
591	daň z příjmu splatná	249 660,00
592	daň z příjmu odložená	745 940,00
	<b>Náklady celkem</b>	<b>35 187 559,26</b>

### Osobní náklady:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2019 činil 30,13 osob.

V roce 2019 obdrželi členové kontrolního orgánu společnosti odměny necelých 273 tis. Kč.

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2019		2018	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové kontrolních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové kontrolních orgánů
Počet zaměstnanců	72	3	72	3
Mzdy	10 315	273	9 928	244
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 114	93	2 872	83
Sociální náklady	594		647	
Osobní náklady celkem	14 023	366	13 447	327

## 21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2019 neobdrželi členové statutárních a kontrolních 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:

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 ovládající 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	40 097,99 1 023 705,52
Město Poděbrady, zast. MR a.s.	nájem prostor č.p. 1130/18	800 827,38
Poděbradská sportovní	provize za zajištění ubytování a dar	40 433,--

**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	740 762,45 554 291,02
Město Poděbrady, zast. MR,a.s.	správa, dodávky tepla, opravy a údržba, služby	10 425 009,24
Město Poděbrady MKC s.r.o.	dodávky tepla, opravy a další služby dodávky tepla, opravy a další služby	6 438 920,89 861 211,--
Technické služby MP, s.r.o. ZS Václava Havla Poděbradská sportovní, s.r.o.	refundace mezd, popl.aukce energií dodávka tepla dodávka tepla	134 767,42 1 162 643,06 529 523,98

**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	1 611 984,07 Kč	1 611 984,07 Kč
Poděbradská sportovní, s.r.o.	pohledávky z obchodních vztahů	20 559,05 Kč	20 559,05 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 31.12.2019.

V účetním období 2019 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 případného přečerpání běžného účtu.

Sestaveno dne: 28.2.2020



Jaroslav Beneš, statutární ředitel



### 6. Návrh na rozdělení zisku za rok 2019

Městská realitní Poděbrady, a.s. vykazuje za rok 2019 zisk po zdanění ve výši 175.277,37 Kč.

#### Návrh na rozdělení zisku:

Rezervní fond 10 %	17.527,00 Kč
Sociální fond	27.750,32 Kč
Nerozdělený zisk	130.000,00 Kč

