

Městská realitní Poděbrady, a.s.

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

IČ: 46357564

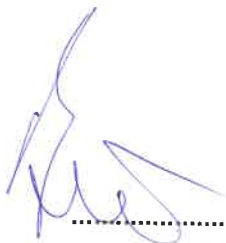
V ý r o č n í z p r á v a

o činnosti v roce 2016

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Zpráva o vztazích v roce 2016

Za vedení společnosti Městské realitní Poděbrady, a.s.



.....
Jaroslav Beneš
statutární ředitel společnosti

Poděbrady, únor 2017

Městská realitní Poděbrady, a.s.
nám. T.G. Masaryka 1130/18
290 01 Poděbrady
IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564

Obsah

1. Výroční zpráva o činnosti Městské realitní Poděbrady, a.s.	3
1.1. Profil společnosti	3
1.2. Záměry a činnost společnosti	3
1.3. Správa majetku města Poděbrady a společenství vlastníků jednotek	4
1.3.1. Opravy a údržba domů a bytů.....	4
1.3.2. Prodej nemovitostí z majetku města	4
1.3.3. Ostatní činnost pro město Poděbrady.....	5
1.3.4. Činnost úseku investic	5
1.4. Správa majetku Městské realitní Poděbrady, a.s.	5
1.5. Správa majetku soukromých osob.....	6
1.6. Výroba, rozvod a prodej tepelné energie a činnosti s tím spojené.....	6
1.7. Poskytování ubytovacích služeb.....	6
1.8. Ekonomická charakteristika společnosti a účetní závěrka k 31.12.2016	7
1.8.1. Rozbor hospodaření Městské realitní Poděbrady, a.s., za rok 2016.....	7
1.8.2. Rozbor hospodaření účtu města za rok 2016	36
1.9. Návrh na rozdělení zisku za rok 2016	37
1.10. Zpráva auditora	38
2. Zpráva o vztazích v roce 2016	43



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

1.1. Profil společnosti

Městská realitní Poděbrady, a.s., byla založena jediným zakladatelem – městem Poděbrady – na základě rozhodnutí městského zastupitelstva čj. 26/94 ze dne 21.9.1994. Od 4. března 2013 je sídlo společnosti na adrese nám. T.G.Masaryka 1130/18, Poděbrady. Společnost je od 7. prosince 1994 zapsána v obchodním rejstříku u Městského obchodního soudu v Praze v oddíle B, vložka 2893.

Do majetku, základního kapitálu společnosti, vložilo město Poděbrady jako jediný akcionář při vzniku společnosti čtyři bytové domy včetně pozemků, a to č.p. 927/III, 928/III, 998/III a 999/III. v Poděbradech. 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 1 877 akcií po 1 000 Kč, 252 akcií po 10 000 Kč a 40 akcií po 100 000 Kč.

Předmětem podnikání akciové společnosti 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 nové členy Správní rady, kterými jsou:

předseda: Ing. Ivana Hamplová
členové: Ing. Patrik Luxemburk
Ing. Tomáš Paulus

a usnesením 926/2015 d) statutárním ředitelem

Ing. Karla Hlinku

Dne 23.3.2016 Usnesením 209/2016 I. vzala Rada města Poděbrady při výkonu působnosti Valné hromady společnost na vědomí rezignaci ředitele společnosti Ing. Karla Hlinky projednanou Správní radou dne 17.3.2016. Dále usnesením číslo 209/2016 II. souhlasí na návrh Správní rady se zvolením nového statutárního ředitele, kterým je od 1.4.2016

Jaroslav Beneš

1.2. Záměry a činnost společnosti

Hlavním záměrem společnosti je zkvalitnění výkonu všech činností zajišťovaných ve prospěch zřizovatele i ostatních zákazníků, zejména při provádění správy nemovitostí a jejich oprav. V oblasti výroby a rozvodu tepla se jedná především o spolupráci při obnově tepelného hospodářství a při zvyšování účinnosti jednotlivých zdrojů tepla.

Za priority byly v průběhu roku ve společnosti považovány následující činnosti:

- plnění plánu oprav jak městských objektů, tak domů SVJ,
- příprava revitalizace vybraných objektů a příprava žádostí o dotace na snížení energetické náročnosti budov,
- vypracování, schválení a zápis nových stanov SVJ do obchodního rejstříku,
- včasné a správné vyúčtování dodávky tepla a služeb, přechod z vyúčtování sezóny na vyúčtování roční,

- provozování vodních prvků,
- příprava pracoviště umožňujícího dálkové řízení kotelen a archivaci údajů o jejich provozu,
- realizace nového systému MaR u některých kotelen a jejich připojení na systém dálkového řízení,
- provedení změn vyplývajících z účinnosti nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích,
- obsazení všech klíčových pracovních pozic a stabilizace pracovního týmu.

1.3. Správa majetku města Poděbrady a společenství vlastníků jednotek

Město Poděbrady k 1.1.2016 svěřilo společnosti do správy 113 objektů s 428 byty a 36 nebytovými prostory určenými k pronájmu. V průběhu roku byl realizován prodej jedné bytové jednotky.

Bytů spravovaných pro SVJ bylo k 1.1.2016 celkem 417 ve 48 objektech.

V oddělení bytové správy došlo v průběhu roku k organizačním změnám spočívajícím v rozdělení agendy mezi pracovníky vertikálním způsobem, tedy, že každý z pracovníků má přiděleny konkrétní domy a zajišťuje všechny činnosti nutné pro jejich provoz. Dosavadní uspořádání bylo přitom horizontální, tedy jeden pracovník zajišťoval jednu oblast činností pro všechny domy. Celkový počet pracovníků přitom zůstal zachován.

Přínosem nového uspořádání by mělo být rovnoměrnější vytížení pracovníků v čase, možnost porovnat jejich výkony a především bezproblémová zastupitelnost.

Během roku bylo nutno zajistit novelizaci stanov všech SVJ vynucenou změnami legislativy. Tato činnost byla časově i organizačně velmi náročná a komplikovala ji nutnost některá shromáždění vlastníků opakovat z důvodu nedostatečné účasti, nebo kvůli neshodě vlastníků na znění některých bodů stanov. K 31.12.2016 splnila tuto povinnost všechna SVJ s majetkovou účastí města.

1.3.1. Opravy a údržba domů a bytů

Činnost v této oblasti se řídí Příkazní smlouvou účinnou od 1.10.2014. Tato smlouva vymezuje vztah mezi vlastníkem a správcem na úseku správy, oprav a údržby domů, bytů a nebytových prostor. Konkrétní akce pro daný rok jsou uvedeny v plánu oprav schváleném Radou města. Podle ustanovení smlouvy, Městská realitní Poděbrady, a.s., 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 2016 obsahoval schválený plán oprav akce v předpokládané ceně 15 004 341 Kč. Provedeny byly opravy v hodnotě 13 266 821 Kč. Z toho opravy v hodnotě 4 259 968 Kč byly provedeny pracovníky MR.

Při zajišťování oprav a údržby jsme se setkali s problémem nedostatku kapacit stavebních profesí v regionu. Především malé stavební firmy nemají o naše drobnější zakázky zájem a pokud vypisujeme výběrová řízení, odmítají se zúčastnit z důvodu „administrativní náročnosti“. Obdobná je situace u samostatných řemesel, především topenář a plynoinstalatér a u stavebních projektantů.

Vlastní údržba realizovala potřebný objem prací za cenu velmi vysokého podílu přesčasové práce.

1.3.2. Prodej nemovitostí z majetku města

V souladu s platnými zásadami převodů bytových a nebytových jednotek a spoluvlastnických podílů ke společným částem budov a pozemků z vlastnictví města Poděbrady pokračoval prodej bytů. Jednalo se o 2 bytové jednotky v ceně 2 446 514 Kč.

Od doby platnosti zákona č. 72/1994 Sb. a „Zásad“, tj. v období od 26.4.1995 do 31.12.2016 bylo z majetku města převedeno a zapláceno:

		převedené nemovitosti:							Celkem v tisících Kč
		byty	byty (spoluvl. města)	nebytové prostory	pozemky	ostatní (půdy, střechy, domy)	převedeno vestaveb	celkem jednotek	
počet prodaných nemovitostí v roce:	1995-2001	168	18	0	12	32	6	236	43 380
	2002	24	1	0	0	0	0	25	6 163
	2003	117	0	0	0	2	0	119	37 113
	2004	7	0	0	0	0	0	7	2 542
	2005	2	0	1	0	0	0	3	3 071
	2006	4	1	4	0	1	0	10	6 615
	2007	1	0	1	0	-1	0	1	1 663
	2008	13	0	0	0	0	0	13	9 921
	2009	13	0	0	0	1	0	14	7 689
	2010	5	0	0	0	0	0	5	4 352
	2011	70	0	1	0	2	0	73	55 849
	2012	44	7	0	0	1	0	52	36 789
	2013	1	0	0	0	3	0	4	8 770
	2014	1	0	0	0	2	0	3	7 260
	2015	6	0	0	0	0	0	6	4 750
	2016	2	0	0	0	0	0	2	2 447
CELKEM		476	27	7	12	43	6	571	238374

1.3.3. Ostatní činnost pro město Poděbrady

Městská realitní Poděbrady, a.s., na základě smlouvy o dílo z 30.3.2016 zajišťovala provoz a údržbu vodních prvků včetně údržby drobných staveb k nim příslušejících. Vzhledem k tomu, že pracovníci MR měli minimální zkušenosti s touto činností, vzhledem k neúplnosti převzaté dokumentace a nedostatku času od podpisu smlouvy do zahájení provozu, došlo k celé řadě nedorozumění a problémů. Samotný provoz vodních prvků však byl s určitými výhradami zajištěn. Pro rok 2017 nebyla MR s možností této činnosti oslovena.

1.3.4. Činnost úseku investic

Město Poděbrady rozšířilo na základě úpravy mandátní smlouvy od 1.2.2011 činnost Městské realitní Poděbrady, a.s., prováděnou pro město o zajišťování investičních a neinvestičních akcí, která obsahuje předprojektovou a projektovou přípravu, inženýrskou činnost, přípravu a realizaci výběrových řízení od vyhlášení po výběr zhotovitele v Radě města Poděbrady, finanční zajištění, přípravu a realizaci akcí, převzetí dokončených akcí, zajištění uvedení do provozu a předání.

Hlavní činností investičního oddělení v roce 2016 byla

příprava a zajištění realizace zateplení domu SVJ čp. 48 Dr. Horákové za cenu	5 938 tisíc Kč
rekonstrukce kuchyně školy Václava Havla II. etapa, za cenu	672 tisíc Kč
oprava příslušenství na hřbitově v Kluku - dokončení za celkovou cenu	1 319 tisíc Kč
výměna 28 ks oken za cenu	231 tisíc Kč
příprava projektů pro revitalizaci domů (8x město, 10x SVJ)	305 tisíc Kč
úprava prostor v přízemí č.p. 762 pro kancelář Poděbradské sportovní za cenu	102 tisíc Kč
příprava žádostí o dotaci na zateplení objektů města a SVJ (zatím nefakturováno)	

1.4. Správa majetku Městské realitní Poděbrady, a.s.

Městská realitní Poděbrady, a.s., má ve svém majetku (základní kapitál společnosti) čtyři domy deklarované jako domy s pečovatelskou službou, včetně pozemků. V uplynulých letech byly na domech vybudovány střešní nástavby se dvěma byty na každém z vchodů. Celkem tedy 8 bytů. Prohlášením vlastníka došlo k rozdělení domu na jednotky a byty v půdních nástavbách byly převedeny novým vlastníkům. Nejedná se tedy již o vlastnictví domů, ale o vlastnictví bytových jednotek. Výnosy tvoří nájemné z bytů, poplatky za správu bytů ve vlastnictví, výnosy z poskytovaných služeb. Vynaložené náklady se týkaly oprav a údržby a předepsaných revizí prováděných v průběhu roku 2016, odpisů budov, nákladů na neobsazené byty a nákladů na plnění spojených s užíváním bytů.

Č.p.	Ulice	Náklady 2016	Výnosy 2016
927/III	Jeseniova	184 415,- Kč	253 765,- Kč
928/III	Jeseniova	163 564,- Kč	256 116,- Kč
998/III	Budovcova	70 976,- Kč	218 941,- Kč
999/III	Budovcova	123 272,- Kč	304 517,- Kč
celkem		542 227,-Kč	1033 339,- Kč

1.5. Správa majetku soukromých osob

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

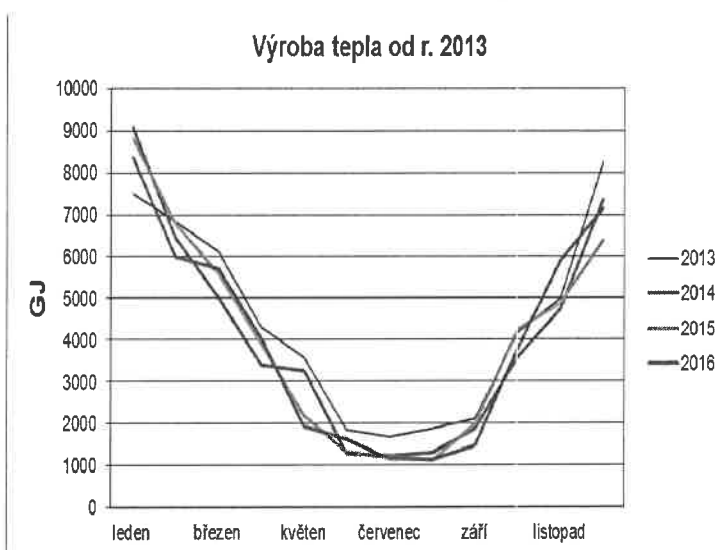
1.6. Výroba, rozvod a prodej tepelné energie a činnosti s tím spojené

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

V roce 2016 bylo pro výrobu tepelné energie provozováno celkem 44 zdrojů tepla, převážně nízkotlakých plynových kotel. V jednom případě se jedná o zdroj tepla s plynovými tepelnými čerpadly. Čtyři zdroje z uvedeného počtu jsou ve vlastnictví naší společnosti, 21 zdrojů ve vlastnictví města, ostatní ve vlastnictví SVJ a soukromých osob.

Z hlediska množství vyrobeného tepla se jednalo o rok podprůměrný, s výrobou 48 289 GJ. Srovnání s výrobou v předchozích letech zobrazuje přiložený graf.

V roce 2016 bylo připraveno pracoviště pro dálkové řízení kotel a sběr dat o jejich provozu. Ke konci roku jsou na toto pracoviště – dispečink - připojeny 3 kotelny a připojení dalších předpokládáme v roce 2017. Vzhledem k nevyhovujícímu stavu velké části kotel docházelo poměrně často k závadám, a to i na zásadních zařízeních. V průběhu roku muselo být kvůli „neopravitelným“ závadám vyměněny 4 expanzní nádoby (kotelna 1135, K3, K679), 4 zásobníkové ohřívače TV (kotelna K 46, K47, K 679) a kotle v kotelně 679, K90 a K763.



Cena tepelné energie byla obdobně jako v předchozích letech „věcně usměrňovaná“. V souladu s pravidly věcného usměrňování (cenový výměr ERU) se mírně lišila podle cenových lokalit (rozděleno podle charakteru zdrojů) a dosáhla průměrné hodnoty 536,6 Kč/GJ (rok 2015 – 534,6 Kč/GJ).

1.7. 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 2016 ubytováno celkem 1 592 osob na 6 307 nocí.

1.8. Ekonomická charakteristika společnosti

Organizační struktura společnosti

Orgány společnosti tvoří Správní rada a statutární ředitel. Ředitel přímo řídí provoz společnosti. Výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody zajišťuje úsek tepelného hospodářství, opravy a údržbu domů, bytů a nebytových prostor zajišťuje úsek údržby, předpis nájemného, ekonomické činnosti, správu a provoz ubytovny zajišťuje ekonomický úsek.

Průměrný evidenční počet pracovníků přepočtený:	27,07
Ve fyzických osobách k 31.12.2016	71
Z toho: HPP	27
z toho: správa	11
údržba	5
tepelné hospodářství	5
ubytovna	1
strážní	5
ostatní (DPP, DPČ)	44

1.8.1. Rozbor hospodaření Městské realitní Poděbrady, a.s., za rok 2016

výnosy za rok 2016	35 354 907,77 Kč
náklady za rok 2016	34 160 837,03 Kč
výsledek hospodaření za rok 2016	1 194 070,74 Kč

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 opravu kuchyně ZŠ Václava Havla,
- z tržeb za údržbu a zajištění provozu vodních prvků v městském parku,
- z tržeb za správu domů, bytů a nebytových prostor v osobním vlastnictví,
- z tržeb za vypracování stanov pro SVJ,
- z tržeb za zajištění technické dokumentace a zpracování Průkazů energetické náročnosti budov,
- z tržeb za převod prostor dle smluv o výstavbě vlastníkům,
- z tržeb za správu domů v majetku města Poděbrady,
- z tržeb za činnosti spojené s prodejem bytů a nebytových prostor,
- z tržeb za prodej materiálu,
- z tržeb za ubytovací služby,
- z úroků z vkladů u České spořitelny, a.s. a Komerční banky, a.s.
- z dohadných položek aktivních

Výnosové účty k 31.12.2016 v Kč:

účet	název	31.12.2016
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	18 500 000,00
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	98 292,00
	nájemné organizace	104 034,00
	vyúčtování ÚT a TUV	616 967,36
	nájemné uživatelé	1 015 481,00
	služby domovníků, strážných, ost.	1 179 581,00
	ubytovací služby	1 543 608,67
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	3 640 048,37
	za správu, opravy domů majitelů	123 798,07
	za správu, opravy bytů v osobním vlastnictví	1 612 098,44
	za správu bytů, nebytů, MŠ	4 220 913,11
	za prohlášení vlastníka, seminář	64 999,61
	investiční akce	2 301 614,00
	zprac. PENB, zprostř.nákupu elektřiny - b	159 075,00
641	prodej hmotného majetku	46 087,00
642	tržby z prodeje materiálu	4 042,55
648	ostatní provozní výnosy	123 624,42
662	úroky	643,17
668	ostatní a mimořádné fin. výnosy	0,00
	Výnosy celkem	35 354 907,77

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

- na spotřebu materiálu vydaného ze skladu na opravy bytového fondu, nebytového fondu a tepelného hospodářství prováděného pracovníky a.s.,
- na nákup topného plynu, elektrické energie, vody pro provoz kotlen,
- na provoz ubytovny,
- na opravu a údržbu prováděnou dodavatelsky,
- na nákup ostatních služeb, jako např. revize, telefonní poplatky a ostatní 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 poplatky a další poplatky,
- na nájemné za ubytovnu a kancelářské prostory,
- na odměny za vedení účtů,
- na odvody do státního rozpočtu za osoby se ZPS,
- na daň z příjmu.

Nákladové účty k 31.12.2016 v Kč:

501	spotřeba materiálu na opravy a údržbu	1 988 474,25
	pohonné hmoty	125 267,26
	kancelářské potřeby	118 617,84
	odborné publikace	27 394,57
	čistící prostředky	34 521,82
	pracovní oděvy a pomůcky	33 050,91
502	spotřeba plynu	13 428 432,02
	spotřeba el.energie	718 364,48
	spotřeba vody	112 026,58
	spotřeba energií MR	333 082,00
511	opravy a udržování	1 231 154,71
512	cestovné	12 888,27
513	reprezentace	48 143,68
518	revize tepel.hospodářství, studie kotelen, monitoring	239 717,71
	poradenství IT, servis výp.techniky	81 609,43
	telefonní poplatky	109 537,99
	lékařské prohlídky	2 400,00
	znalecké posudky, právní služby	51 251,44
	praní prádla	65 436,19
	semináře, školení	174 835,10
	náklady na audit	30 000,00
	servis hasící techniky	5 643,62
	SIPO , rozhlas	112 960,95
	poštovné	69 819,40
	nájemné kotelný, admin prostory, ubytovna,kopírka	1 172 638,99
	licence, internet	69 660,22
	popl.Ekoenergospvaz, energ.burza, PENB	116 000,00
	zpracování mezd	151 606,00
	BOZP	94 800,00
	svoz odpadu, úklid, ostatní	63 095,50
521	mzdové náklady	8 656 449,00
523	odměny členům statutárních orgánů	247 324,00
524	zákonné sociální pojištění	1 918 945,00
524	zákonné zdravotní pojištění	689 778,00
527	zákonné sociální náklady	244 640,00
531	silniční daň	20 541,00
532	daň z nemovitosti, z převodu nemovitosti	9 330,00
538	ostatní daně a poplatky	140 670,00
542	prodáný materiál	644,36
543	dar	11 000,00
546	odpisy pohledávek	254,00
548	ostatní provozní náklady	496 266,54
551	odpisy hmotného a nehmotného majetku	501 396,33
558	zákonné opravné položky	13 603,00
559	opravné položky z provozní činnosti-zúčtování	-6 633,00
568	odměny za vedení účtů	28 067,87
591	daň z příjmu splatná	351 690,00
592	daň z příjmu odložená	14 440,00
Náklady celkem		34 160 837,03

Rozvahové účty – aktivní:

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek společnosti tvoří čtyři domy s pečovatelskou službou, pozemky a samostatné movité věci - výpočetní technika včetně příslušenství, jako jsou tiskárny, spojová telefonní technika, trezor, automobily, pracovní nářadí, vybavení sociálního zařízení a nábytek a další vybavení kanceláří apod. V roce 2016 byl pořízen drobný majetek a starší automobil pro údržbu. Vyřazen byl fyzicky opotřebovaný drobný majetek.

dlouhodobý majetek na začátku účetního období	5 233 891,76 Kč
přírůstek	395 341,34 Kč
úbytek	- 501 396,33 Kč
dlouhodobý majetek na konci období v ZC	5 127 836,77 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.

zásoby na skladě	765 907,56 Kč
------------------	---------------

Pohledávky

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

dlouhodobé pohledávky	342 008,28 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 organizace-přeplatek	- 2 401,00 Kč
za nájemné uživatelé	27 873,00 Kč
nevybráno inkasem	8 064,00 Kč
faktury vydané za poskytnuté služby	2 200 754,17 Kč
ostatní pohledávky	420 990,24 Kč
pohledávky za služby	2 863 961,63 Kč
poskytnuté zálohy	3 515 938,68 Kč
pohledávky za zaměstnanci	4 243,00 Kč
dohadné účty aktivní	18 623 473,00 Kč
krátkodobé pohledávky celkem	27 662 896,72 Kč

Krátkodobé pohledávky dle splatnosti, výše opravných položek:

splatnost	brutto hodnota	opravná položka	netto hodnota
ve splatnosti	27 046 572,99 Kč		27 046 572,99 Kč
po splatnosti			
0-6 měsíců	150 890,69 Kč		150 890,69 Kč
6-12 měsíců	10 270,80 Kč		10 270,80 Kč
nad 12 měsíců	455 162,24 Kč	453 944,00 Kč	1 218,24 Kč
za dlužníky v konkurzu	- Kč		
celkem	27 662 896,72 Kč	453 944,00 Kč	27 208 952,72 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 – kolkami a poštovními 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.	7 386 708,29 Kč
prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	500 718,48 Kč
pokladna, ceniny	36 826,00 Kč
celkem	7 924 252,77 Kč

Časové rozlišení

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

náklady příštích období	100 992,13 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 1995-2014	239 137,00 Kč
zvýšení o 10% ze zisku za rok 2015	50 165,00 Kč
celkem	289 302,00 Kč

Sociální fond

Ze sociálního fondu byly v roce 2015 hrazeny příspěvky na dětské tábory a kulturní akce.

stav na začátku účetního období	120 305,86 Kč
příděl ze zisku za rok 2015	31 494,22 Kč
čerpání	- 8 800,00 Kč
stav na konci účetního období	143 000,08 Kč

Nerozdělený zisk minulých let

stav na začátku účetního období	1 355 344,62 Kč
příděl ze zisku za rok 2015	420 000,00 Kč
celkem	1 775 344,62 Kč

Hospodářský výsledek

výsledek hospodaření běžného účetního období	1 194 070,74 Kč
--	-----------------

Rezervy

Rezervy v roce 2016 tvořeny nebyly.

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky tvoří přijaté zálohy na budoucí rizika od nájemníků a odložené daňové závazek.

odložený daňový závazek	206 530,00 Kč
přijaté zálohy	161 200,00 Kč
celkem	367 730,00 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 2017 jsou tyto závazky hrazeny ve správné výši a ve sjednaných termínech.

nehrazené faktury	393 987,99 Kč
závazky vůči majitelům domů ve správě	955 876,07 Kč
závazky k zaměstnancům	554 680,00 Kč
závazky ze soc. zabezpečení a zdravotní pojištění	298 302,00 Kč
daňové závazky	479 544,00 Kč
přijaté zálohy na topení, vodu, služby, el. Energii uživatelé, organ.	21 695 201,24 Kč
dohadné účty pasivní	3 587 600,00 Kč
jiné závazky	2 516,00 Kč
krátkodobé závazky celkem	27 967 707,30 Kč

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

Časové rozlišení

Časové rozlišení tvořily v roce 2015 výnosy příštích období z prodeje podílu na společných prostorách a pozemku domu č.p. 999 ve výši 46 087,- Kč, v roce 2016 realizované a zúčtované do výnosů.

Výsledky hospodaření v letech 2012 – 2016 v tis. Kč:

název	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
výnosy celkem	35 355	34 345	33 128	34 648	34 105
náklady celkem	34 161	33 843	32 314	34 098	33 973
Zisk	1 194	502	814	550	132

Výnosové účty v tis. Kč:

účet	název	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	18 500	10 708	10 100	11 560	13 800
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	98	39	78	55	77
	nájemné organizace	104	99	81	81	82
	vyúčtování ÚT a TUV	617	8 144	8 721	8 612	7 462
	nájemné uživatelé	1 015	1 060	1 124	1 234	1 103
	služby domovníků, str., MPS, inv.,	1 180	1 609	2 379	3 043	2 443
	ubytovací služby	1 544	1 397	1 299	1 355	1 238
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	3 640	3 061	3 092	1 592	1 763
	za správu, opravy domů majitelů	124	565	832	928	843
	za správu bytů v osobním vlastnictví	1 612	1 288	759	758	729
	za prodej služeb	159	32	230	230	8
	za správu bytů, nebytů, MŠ	4 221	4 342	4 151	4 347	3 919
	za prohlášení vlastníka a prodej bytů	65	99	125	190	349
	investiční akce	2 301	1 644	0	0	0
641	prodej hmotného majetku	46	0	10	385	43
642	tržby z prodeje materiálu	4	110	22	58	31
648	ostatní provozní výnosy	124	147	124	72	214
662	úroky	1	1	1	1	1
668	ostatní finanční výnosy	0	0	0	29	0
688	ostatní výnosy	0	0	0	118	0
	Výnosy celkem	35 355	34 345	33 128	34 648	34 105

Nákladové účty v tis. Kč:

účet	název	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
501	spotřeba materiálu ze skladu na opravy a údrž	1 989	1 651	1 795	686	680
	drobný materiál na opravy - nákup	0	295	295	136	62
	pohonné hmoty	125	105	128	143	139
	kancelářské potřeby	119	129	94	99	82
	tiskopisy, noviny	27	24	23	48	66
	čistící prostředky	35	62	39	29	5
	pracovní oděvy a pomůcky	33	18	9	80	11
502	spotřeba plynu	13 428	13 474	13 537	16 690	17 057
	spotřeba energie	718	733	984	1 314	1 175
	spotřeba vody	112	114	113	98	68
	spotřeba médií MR	333	119	0	0	0
511	opravy a udržování	1 231	2 397	722	375	259
512	cestovné	13	1	3	8	0
513	reprezentace	48	69	19	11	21
518	revize tepelného hospodářství	240	335	291	200	425
	poradenství- IT, software, Ekoenergospvaz	82	87	49	63	108
	telefonní poplatky	110	111	107	126	142
	znalecké posudky, právní služby	51	209	86	47	5
	semináře	175	57	48	36	19
	dodavatelské služby	65	50	50	73	13
	poštovné, SIPO	183	150	122	117	204
	nájemné (kotelny, správní budova, ubyt.)	1 173	1 133	728	295	106
	licence, internet	69	74	97	56	105
	preventivní prohlídky	2	5	6	5	10
	audit, zpracování mezd	182	170	180	61	
	ostatní služby	280	144	246	110	22
521	mzdové náklady	8 656	8 269	8 424	8 488	8 860
523	odměny členům statutárních orgánů	247	174	146	268	323
524	zákonné pojištění	2 609	2 295	2 528	2 754	2 925
527	zákonné sociální náklady	245	220	157	183	220
531	silniční daň	21	17	16	17	15
532	daň z nemovitostí, převodu nem	9	9	9	9	13
538	ostatní daně a poplatky	141	125	120	139	193
541	prodaný majetek	0	0	0	318	35
542	prodaný materiál	1	110	22	58	31
543	dar	11	11	0	0	0
546	odpisy pohledávek	0	14	47	219	0
548	ostatní provozní náklady	496	151	196	171	198
551	odpisy majetku	501	481	554	364	292
552	rezervy	0	0	0	-1	1
558	tvorba zákonných opravných položek	14	-8	8	-1	-6
559	tvorba opravných položek v provozní činnosti	-7	123	109	-3	9
568	odměny za vedení účtů	28	51	43	35	40
591	daň z příjmu splatná	352	99	207	174	22
592	daň z příjmu odložená	14	-14	-43	0	18
	Náklady celkem	34 161	33 843	32 314	34 098	33 973

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
4 6 3 5 7 5 6 4

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
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	001	48 420	6 950	41 470	34 547
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	11 624	6 496	5 128	5 234
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	004	3 05	235	70	23
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva	006	3 05	235	70	23
2.1.	Software	007	3 05	235	70	23
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	014	11 319	6 261	5 058	5 211
1.	Pozemky a stavby	015	7 792	3 231	4 561	4 709
1.1.	Pozemky	016	1 151		1 151	1 151
1.2.	Stavby	017	6 641	3 231	3 410	3 558
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	3 527	3 030	497	502
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				

IČ: 46357564

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	027				
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028				
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly – podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhotrvající finanční majetek	034				
7.1.	Jiný dlouhotrvající finanční majetek	035				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	037	36 695	454	36 241	29 230
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	038	766		766	863
1.	Materiál	039	766		766	863
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	046	28 005	454	27 551	18 352
1.	Dlouhodobé pohledávky	047	342		342	212
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5.	Pohledávky - ostatní	052	342		342	212
5.1.	Pohledávky za společníky	053				
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
5.4.	Jiné pohledávky	056	342		342	212

IČ: 46357564

Označení A	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	057	27 663	454	27 209	18 140
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3 820	454	3 366	2 631
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	1 699		1 699	1 041
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060				
2.4	Pohledávky - ostatní	061	22 144		22 144	14 468
4.1.	Pohledávky za společníky	062				
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
4.3.	Stát - daňové pohledávky	064				92
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 516		3 516	3 547
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	18 624		18 624	10 824
4.6.	Jiné pohledávky	067	4		4	5
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	068				
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	069				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	071	7 924		7 924	10 015
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	37		37	23
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	7 887		7 887	9 992
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	074	101		101	83
1.	Náklady příštích období	075	101		101	83
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3.	Příjmy příštích období	077				

IČ: 46357564

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	078	41 470	34 547
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	079	13 134	11 950
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	080	8 397	8 397
1.	Základní kapitál	081	8 397	8 397
2.	Vlastní podíly (-)	082		
3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	084	1 336	1 336
1.	Ážio	085		
2.	Kapitálové fondy	086	1 336	1 336
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	1 336	1 336
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	092	432	359
1.	Ostatní rezervní fondy	093	289	239
2.	Statutární a ostatní fondy	094	143	120
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.)	095	1 775	1 356
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	1 775	1 356
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	1 194	502
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	101	28 336	22 551
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	102		
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4.	Ostatní rezervy	106		

IČ: 46357564

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném úč. období 5	Stav v minulém úč. období 6
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	107	28 336	22 551
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	108	368	420
1.	Vydané dluhopisy	109		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	161	228
4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7.	Závazky - podstatný vliv	117		
8.	Odložený daňový závazek	118	207	192
9.	Závazky - ostatní	119		
9.1.	Závazky ke společníkům	120		
9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	123	27 968	22 131
1.	Vydané dluhopisy	124		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	21 695	16 203
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	1 321	1 448
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	29	33
7.	Závazky - podstatný vliv	132		
8.	Závazky ostatní	133	4 923	4 447
8.1.	Závazky ke společníkům	134		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	555	747
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	137	298	314
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	480	342
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	3 588	3 032
8.7.	Jiné závazky	140	2	12
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)	141	0	46
1.	Výdaje příštích období	142		
2.	Výnosy příštích období	143	0	46

Sestaveno dne: 27.2.2017

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Podpisový záznam:

Městská repkční Poděbrady, a.s.
 nám. T. G. Masaryka 1130/18
 290 01 Poděbrady
 IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
4 6 3 5 7 5 6 4

Název a sídlo účetní jednotky

Městská realitní Poděbrady, a.s.

nám. T.G.Masaryka 1130/18

Poděbrady

29001

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	35 180	34 087
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	20 822	21 716
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	16 919	16 724
3.	Služby	06	3 903	4 992
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	11 757	10 958
D. 1.	Mzdové náklady	10	8 904	8 443
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 853	2 515
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 609	2 295
2.2.	Ostatní náklady	13	244	220
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	508	596
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	501	481
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	501	481
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	7	115
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	174	257
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	46	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	4	110
3.	Jiné provozní výnosy	23	124	147
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	680	437
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	1	110
3.	Daně a poplatky	27	171	151
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	508	176
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 587	637

IČ: 46357564

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		
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (součet V. 1 + V.2.)	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládající nebo ovládaná osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
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	1	1
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43		
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	28	51
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	- 27	- 50
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	1 560	587
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	366	85
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	352	99
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	14	- 14
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	1 194	502
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	1 194	502
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	35 355	34 345

Sestaveno dne: 27.2.2017

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Podpisový záznam:



Městská realitní Poděbrady, s.r.o.
nam. T. G. Masaryka 1180/18
230 01 Poděbrady
IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564

1



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH za období od 1.1.2016 do 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
4 6 3 5 7 5 6 4

Název a sídlo účetní jednotky
Městská realitní Poděbrady, a.s.

nám. T.G.Masaryka 1130/18
Poděbrady
29001

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	10 015	8 582
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 560	587
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	507	578
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	501	464
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	7	115
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku vyúčtované výnosové úroky (-)	-1	-1
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	2 067	1 165
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-3 559	901
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-9 447	7 924
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	5 791	-6 890
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	97	-133
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-1 492	2 066
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)		
A.4.	Přijaté úroky (+)	1	1
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)	-144	-91
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-1 635	1 976
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-395	-337
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-395	-337

IČ: 46357564

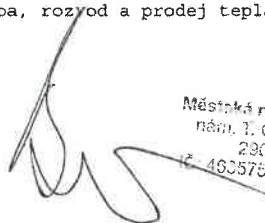
Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	- 52	- 201
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	- 9	- 5
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)		
C.2.2.	Výplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	- 9	- 5
C.2.6.	Výplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 61	- 206
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	- 2 091	1 433
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	7 924	10 015

Sestaveno dne: 27.2.2017

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Podpisový záznam:


Městská realitní Poděbrady, z.s.
námi, I. C. Masaryka 1120/13
230 01 Poděbrady
IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564
1



Účetní jednotka : Městská realitní Poděbrady, a.s.
Příloha v účetní závěrce k 31.12.2016

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 a proto je vypracována zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

V průběhu roku 2016 došlo ke změně osoby statutárního ředitele.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2016:

Statutární ředitel: Jaroslav Beneš

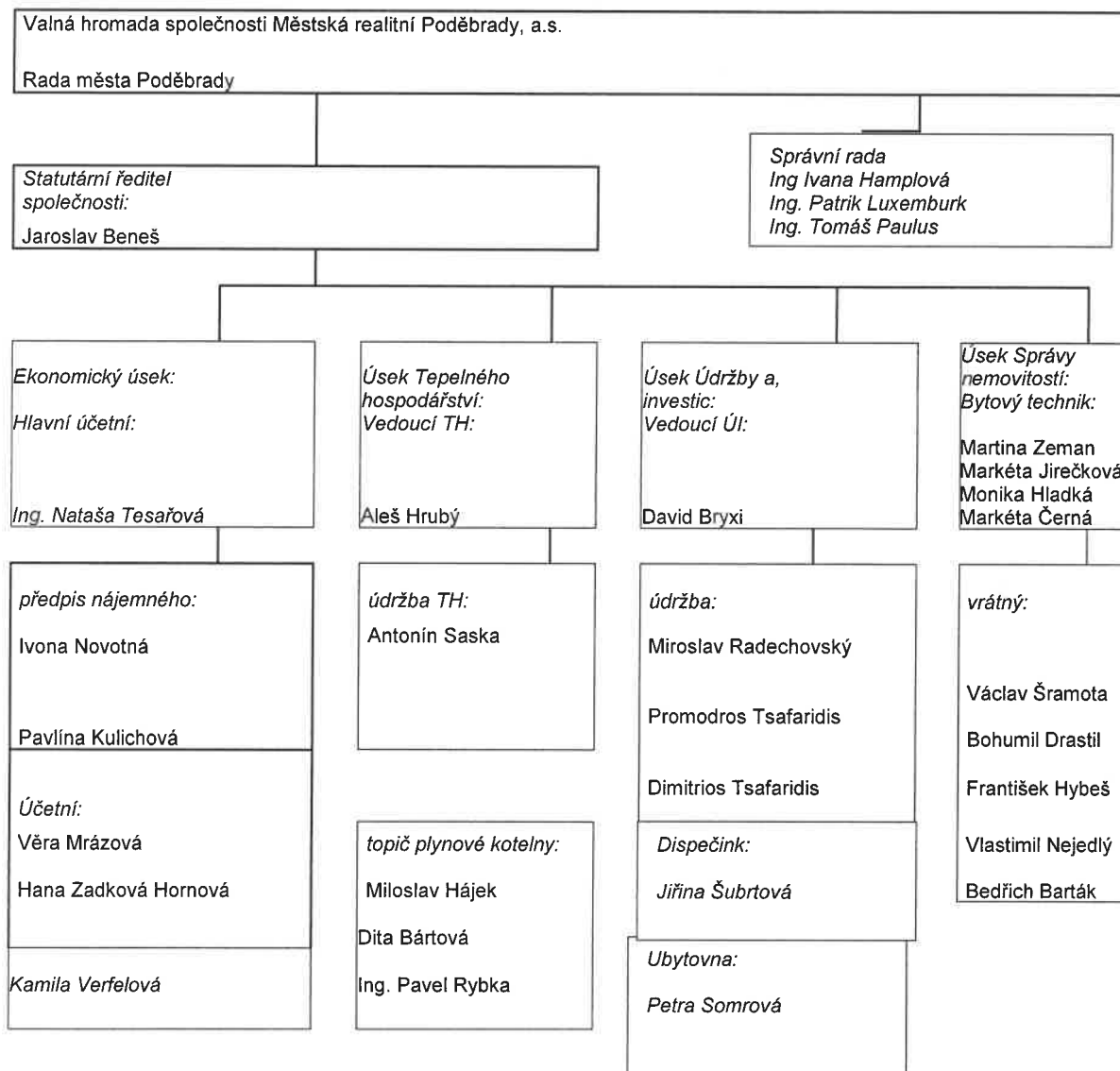
Správní rada:

předseda: Ing. Ivana Hamplová

členové: Ing. Patrik Luxemburk
Ing. Tomáš Paulus

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Organizační struktura společnosti:



2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka za zdaňovací období 1.1.-31.12.2016 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 2016 a 2015.

Na základě požadavků novely zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky platné od 1. 1. 2016 došlo ke změně vykazování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2015 příslušně reklasifikovány.

Společnost postupovala v souladu s Českým účetním standardem pro podnikatele č. 024 „Srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016“ a byly provedeny následující reklasifikace.

Aktiva

Oddíl 2016	Položky k 31.12.2016	Oddíl 2015	Položky k 31.12.2015
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje
B.I.2.1.	Software	B.I.3.	Software
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	B.I.4.	Ocenitelná práva
B.I.3.	Goodwill	B.I.5.	Goodwill
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.-2.	Součet B.II.1. Pozemky a B.II.2. Stavby
B.II.1.1.	Pozemky	B.II.1.	Pozemky
B.II.1.1.	Stavby	B.II.2.	Stavby
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	B.II.3.	Samostatné hmotné movité věci a jejich soubory
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
C.II.	Pohledávky	C.II.-C.III.	Součet C.II.Dlouhodobé a C.III.Krátkodobé pohledá
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.	Dlouhodobé pohledávky
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	C.II.6.	Dohadné účty aktivní
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	C.II.7.	Jiné pohledávky
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.III.	Krátkodobé pohledávky
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní	C.III.4-9.	Součet C.III.4. až C.III.9.
C.II.2.4.3.	Stát- daňové pohledávky	C.III.6.	Stát- daňové pohledávky
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	C.III.8.	Dohadné účty aktivní
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	C.III.9.	Jiné pohledávky
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	C.IV.	Krátkodobý finanční majetek
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.-2.	Součet C.IV.1. a C.IV.2.
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	C.IV.1.	Peníze
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	C.IV.2.	Účty v bankách
D.	Časové rozlišení	D.I.	Časové rozlišení aktiv
D.1.	Náklady příštích období	D.I.1.	Náklady příštích období

Pasiva

Oddíl 2016	Položky k 31.12.2016	Oddíl 2015	Položky k 31.12.2015
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.	Kapitálové fondy
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-
B+C	Cizí zdroje, součet B.Rezervy a C.Závazky	B	Cizí zdroje
B.	Rezervy	B.1.	Rezervy
C	Závazky	B.II.-IV.	Součet Dlouhodobé závazky .Krátkodobé závazky a Bankovní úvěry a výpomoci
C.I.	Dlouhodobé závazky	B.II.	Dlouhodobé závazky
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy
C.I.1.8.	Odložený daňový závazek	B.II.10.	Odložený daňový závazek
C.II.	Krátkodobé závazky	B.III.	Krátkodobé závazky
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	B.III.5.	Závazky k zaměstnancům

C.II.8.4.	Závazky za sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	B.III.6.	Závazky za sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění
C.II.8.5.	Stát- daňové závazky	B.III.7.	Stát- daňové závazky
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	B.III.10.	Dohadné účty pasivní
C.II.8.7.	Jiné závazky	B.III.11.	Jiné závazky
D	Časové rozlišení pasiv	C.I.	Časové rozlišení
D.2.	Výnosy příštích období	C.I.2.	Výnosy příštích období

Výkaz zisku a ztráty

I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb
A.	Výkonová spotřeba		Součet A., B.1. a B.2.
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	B.1.	Spotřeba materiálu a energie
A.3.	Služby	B.2.	Služby
D.	Osobní náklady	C.	Osobní náklady
D.1.	Mzdové náklady	C.1.- C.2.	Součet Mzdové náklady a Odměny členům orgánů obchodní korporace
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady	C.3.- C.4.	Součet Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a Sociální náklady
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění
D.2.2.	Ostatní náklady	C.4.	Sociální náklady
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti		součtová položka E. a G. (část položky)
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		součtová položka E. a G. (část položky)
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (část položky)
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (část položky)
III.	Ostatní provozní výnosy		Součtová položka III.1., III. 2., IV., V. a XIII. (část položky)
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku
III.3.	Jiné provozní výnosy		IV. Ostatní provozní výnosy V. Převod provozních výnosů XIII. Mimořádné výnosy (část položky)
F.	Ostatní provozní náklady		součtová položka F.1., F.2., D. a G. (část položky)
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	F.2.	Prodaný materiál
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	D.	Daně a poplatky
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (část položky)
F.5.	Jiné provozní náklady		H. Ostatní provozní náklady I. Převod provozních nákladů R. Mimořádné náklady (část položky)
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		X. Výnosové úroky (část položky) VII.2. Výnosy z ostatních dlouhodobých
K.	Ostatní finanční náklady		O. Ostatní finanční náklady R. Mimořádné náklady (část položky)
L.	Daň z příjmů		Q. Daň z příjmů za běžnou činnost S. Daň z příjmů z mimořádné činnosti
L.1.	Daň z příjmů splatná		Q.1. – Daň z příjmů za běžnou činnost splatná S.1. – Daň z příjmů z mimoř. činnosti splatná

L.2.	Daň z příjmů odložená		Q.2. – Daň z příjmů za běžnou činnost odložená S.2. – Daň z příjmů z mimoř. činnosti odložená
	** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)		
	* Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.		

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2015 a 2016 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	-
Poskytni	

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 a sportovní aktivity.

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 č.p. 762, dohadné položky pasivní na odběr plynu, elektrické energie, vody, publikací, nevyčerpanou dovolenou, na ostatní energie, servis výpočetní techniky, právní služby, BOZP, na náklady související se zpracováním mezd a na poplatky za sdružené inkaso plateb obyvatelstva.

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 došlo k vydání zprávy kontrolní komise města Poděbrady, ve kterém doporučuje radě města Poděbrady požadovat po společnosti Kč 759.114,84 jakožto náhradu nákladů na právní zastoupení, které měla hradit společnost v rámci paušální odměny za svou činnost pro město Poděbrady nikoliv samostatně město Poděbrady.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje					
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	239 527,29	64 967,00	0	0	304 494,29
Ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 2016	239 527,29	64 967,00	0	0	304 494,29

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje						
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje						
Software	216 665,50	18 169,00				234 834,50
Ocenitelná práva						
Goodwill						
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek						
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek						
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek						
Celkem 2016	216 665,50	18 169,00				234 834,50

Dlouhodobý hmotný majetek (v Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 151 101,00				1 151 101,00
Stavby	6 640 589,00				6 640 589,00
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	92 073,00				92 073,00
<i>Dopravní prostředky</i>	1 244 116,00	56 790,55			1 300 906,55
<i>Inventář</i>	2 036 070,83	273 583,79	175 969,40		2 133 685,22
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 2016	11 163 949,83	330 374,34	175 969,40		11 318 354,77

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky						
Stavby	3 083 040,00	147 600,00				3 230 640,00
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	76 861,00	14 076,00				90 937,00
<i>Dopravní prostředky</i>	1 099 372,00	71 218,00				1 170 590,00
<i>Inventář</i>	1 693 647,86	250 333,33		175 969,40		1 768 011,79
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 2016	5 952 919,86	483 227,33		175 969,40		6 260 177,79

Společnost netvořila zákonnou rezervu na opravy dlouhodobého hmotného majetku.

5. ZÁSoby

Společnost vlastní skladové zásoby v celkové hodnotě 765 907,56 Kč. Opravná položka v roce 2016 nebyla vedením společnosti stanovena.

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky zahrnují vydané faktury za služby, zálohy poskytnuté dodavatelům elektřiny, vody, plynu a služeb a předepsané nájemné. Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2016 vytvořeny zákonné opravné položky ve výši 13 603,- Kč. Společnost odepsala do nákladů v roce 2016 pohledávky ve výši 254,- 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. 2015	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2016
dlouhodobému majetku				
zásobám				
pohledávkám – zákonné	40	14		54
pohledávkám - ostatní	407		7	400

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

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2016 měla společnost na účtech v České spořitelně a v Komerční bance celkem 7 887 426,77 Kč, poštovní známky a kolky v hodnotě 4 353,- Kč a pokladní hotovost 32 473,- 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 jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 1.877 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). Společnost přidělila rezervnímu fondu 50 165,- Kč ze zisku roku 2015.

Ostatní fondy ze zisku jsou určeny k hrazení příspěvků na rekreaci, vstupenek na kulturní a sportovní akce. Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti bylo schváleno rozdělení zisku za rok 2015 takto:

rezervní fond	50 165,00 Kč
sociální fond	31.494,22 Kč
nerozdělený zisk	420 000,00 Kč

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

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016
Počet akcií				
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	239	50		289
Ostatní fondy	120	31	8	143
Výsledek hospodaření minulých let	1 355	420		1 775
Výsledek hospodaření běžného účetního období	502	1 194	502	1 194

11. REZERVY

V roce 2016 společnost rezervy netvořila.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2016 byly přijaty na budoucí rizika od nájemníků. Odložený daňový závazek vychází z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého hmotného majetku a pohledávek.

Závazek	Zůstatek v roce 2016 v tis. Kč
Dlouhodobé přijaté zálohy	161
Odložený daňový závazek	207
Celkem	368

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2016 měla společnost krátkodobé závazky ve lhůtě splatnosti v částce 27 968 tis Kč.

K 31. 12. 2016 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

K 31. 12. 2016 společnost eviduje 298 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení, úhrada byla provedena v roce 2017 ve stanovených termínech.

Dohadné účty pasivní zahrnují především náklady na spotřebovaný plyn, elektrickou energii, vodné, poplatky SIPO, poplatky za publikace, servis výpočetní techniky, na náklady související se zpracováním mezd. Jejich výše je stanovena na základě odborného odhadu.

14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVA

Výnosy příštích období zahrnující výnosy z prodeje podílu na společných prostorách a pozemku domu č.p. 999 byly realizovány a v plné výši 46 tis.Kč účtovány do výnosů roku 2016.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů za rok 2016 činí 351 690,- Kč, odložený daňový závazek 206 530,- Kč.

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

	2016		2015	
Položky odložené daně	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého hmotného majetku	292		276	
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	-85		-84	
Celkem	207		192	

18. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost vlastnila k 31.12.2016 osobní automobily ŠKODA FABIA a ŠKODA FABIA COMBI, které byly odkoupené po ukončení leasingových smluv a v souladu s odpisovým plánem byly účtovány do spotřeby a nejsou vykázány v rozvaze.

19. VÝNOSY

Výnosové účty v Kč:

účet	název	31.12.2016
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	18 500 000,00
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	98 292,00
	nájemné organizace	104 034,00
	vyúčtování ÚT a TUV	616 967,36
	nájemné uživatelé	1 015 481,00
	služby domovníků, strážných, ost.	1 179 581,00
	ubytovací služby	1 543 608,67
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	3 640 048,37
	za správu, opravy domů majitelů	123 798,07
	za správu, opravy bytů v osobním vlastnictví	1 612 098,44
	za správu bytů, nebytů, MŠ	4 220 913,11
	za prohlášení vlastníka, seminář	64 999,61
	investiční akce	2 301 614,00
	zprac. PENB, zprostř.nákupu elektřiny - b	159 075,00
641	prodej hmotného majetku	46 087,00
642	tržby z prodeje materiálu	4 042,55
648	ostatní provozní výnosy	123 624,42
662	úroky	643,17
668	ostatní a mimořádné fin. výnosy	0,00
	Výnosy celkem	35 354 907,77

20. OSOBNÍ NÁKLADY

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2016 činil 27,07 osob.

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2016		2015	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové kontrolní. orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích orgánů
Počet zaměstnanců	71	3	67	8
Mzdy	8 565	338	8 269	174
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 491	118	2 270	25
Sociální náklady	245		220	
Osobní náklady celkem	11 302	456	10 759	199

V roce 2016 obdrželi členové a bývalí členové statutárních a dozorčích orgánů společnosti odměny v celkové výši 338 tis. Kč.

21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2016 neobdrželi členové statutárních a dozorčích 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, 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 a parkovacího místa nájemné kotelny, nájem za č.p. 762	22 961,00 1 059 925,69
Město Poděbrady, zast. MR a.s.	nájem prostor č.p. 1130/18, převod podílů na nájemném a opravách č.p. 622	1 085 580,88

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

firma	popis transakce	finanční objem
Mateřská škola Poděbrady ZŠ TGM Poděbrady	správa, opravy a dodávky tepla dodávky tepla	1 232 127,85 1 000 895,26 15 104 101,21
Město Poděbrady, zast. MR a.s. Město Poděbrady MKC s.r.o.	správa, opravy a údržba, služby dodávky tepla a dalších služeb dodávky tepla, opravy a další služby	3 732 285,86
Technické služby MP, s.r.o. ZS Václava Havla	refundace mezd, popl.aukce energií opravy kuchyně	764 909,87 18 940,00 673 896,82

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, zast.	pohledávky z obchodních vztahů	1 428 662,73 Kč	1 428 662,73 Kč
Město Poděbrady		270 144,50 Kč	270 144,50 Kč
	pohledávky z obchodních vztahů		

Všechny evidované pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Seznam závazků, evidovaných mezi ovládající osobou a osobou ovládanou:

Stav pohledávek a závazků vůči ovládající osobě a jiným ovládaným osobám je uveden v rozvaze. V účetním období 2016 společnost s výše uvedenými ovládajícími a ovládanými společnostmi neuzavřela žádný smluvní vztah ani neučinila jiné právní jednání nebo jiné opatření, ze kterého by společností vznikla majetková újma či jiná nevýhoda.

NÁKLADY NA ODMĚNU AUDITORA ZA OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Odměny statutárnímu auditorovi v roce 2015 činily 30.000,- Kč, v roce 2016 rovněž 30.000,- Kč.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k vydání zprávy kontrolní komise města Poděbrady, ve kterém doporučuje radě města Poděbrady požadovat po společnosti Kč 759.114,84 jakožto náhradu nákladů na právní zastoupení, které měla hradit společnost v rámci paušální odměny za svou činnost pro město Poděbrady nikoliv samostatně město Poděbrady.

Příloha v účetní závěrce sestavena dne: 27.2.2016



Jaroslav Beneš, statutární ředitel

1.8.2. Rozbor hospodaření účtu města za rok 2016

Rozbor hospodářské činnosti města – Město Poděbrady, zastoupené MR, a.s.

**Město Poděbrady, zastoupené Městskou realitní Poděbrady, a.s.
nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady**

Během roku 2016 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 zařízení předmětů, povinné revize a opravy rozvodů zemního plynu, elektrorozvodů, hromosvodů, výtahů, požární techniky, spalínových cest apod.

Náklady hospodářského účtu byly v roce 2016 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, tvorba opravných položek, na správní a soudní poplatky, daň z příjmu a dohadné položky (jedná se o dodavatelé nevyfakturovanou spotřebu elektrické energie, vody, apod.).

Rozpis nákladových účtů:

účet	Název	Stav k 31.12.2016 v Kč
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	241 644,57
502	Srážková voda	91 711,24
	Za elektrickou energii	75 230,00
	Spotřeba vody	10 300,10
	Spotřeba plynu, tepla, ostatní	386 199,81
511	Opravy a udržování	13 266 821,87
518	Služby – požární technik, revize	427 165,89
	Zpracování SIPO a poštovné	175 703,51
	Za správu bytového a nebytového fondu	4 974 030,60
	Ostatní služby	956 079,79
549	Ostatní náklady – hal.vyrovnání	17,61
556	Tvorba a zúčtování opravných položek	359 002,00
569	Ostatní finanční náklady	286 547,82
591	Daň z příjmu	801 610,00
	Náklady celkem	22 052 064,81

Výnosy roku 2016 tvoří tržby z nájmu bytových a nebytových prostor, tržby z prodeje železného odpadu realizovaného při opravách a úroky z běžného účtu.

Výnosové účty:

účet	název	Stav k 31.12.2016 v Kč
603	Nájemné organizace	7 437 013,47
603	Nájemné uživatele	17 656 027,16
649	Ostatní výnosy	18 090,00
662	Úroky z bankovního účtu	102,02
	Výnosy celkem	25 111 232,65

Výsledek hospodaření:

Výnosy za rok 2016	25 111 215,04 Kč
Náklady za rok 2016	22 052 047,20 Kč
Hospodářský výsledek – zisk	3 059 167,84 Kč

Rozvahové účty – aktivní:

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek
Dlouhodobý majetek společnost nevlastní.

Zásoby

Zásoby společnost nevlastní.

Pohledávky

Pohledávky v hospodářské činnosti jsou pohledávkami z obchodního styku, tj. jedná se o pohledávky 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) vytvářených v jednotlivých společenstvích vlastníků jednotek.

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

	Stav k 31.12.2016 v Kč
Za nájemné a poplatky organizace	1 644 532,13
Za nájemné a poplatky uživatelé	5 729 994,00
Nevybráno inkasem	208 997,00
Faktury vydané za poskytnuté služby	1 322 171,46
Poskytnuté zálohy na energie, služby, opravy	4 087 237,00
Poskytnuté zálohy do fondů oprav	15 585 359,50
Pohledávky za služby	3 372 869,67
Opravné položky k pohledávkám	-2 630 843,00
Celkem	29 320 317,76

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.	6 463 478,47 Kč
Pokladna, ceniny	2 805,00 Kč
Celkem	6 466 283,47 Kč

Rozvahové účty – pasivní:

Nerozdělený zisk minulých let

	Stav k 31.12.2016
Nerozdělený zisk	16 484 609,97 Kč

Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek po zdanění - zisk	3 059 167,84 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 31.12.2016 v Kč
Neuhrazené faktury	4 169 385,20
Přijaté zálohy na topení, vodu, služby, opravy	7 584 336,56
Daňové závazky	840 807,33
Dohadné účty pasivní	3 631 381,33
Dlouhodobé přijaté zálohy	16 913,00
Celkem	16 242 823,42

1.9. Návrh na rozdělení zisku za rok 2016

Městská realitní Poděbrady, a.s. vykazuje za rok 2016 zisk po zdanění ve výši Kč 1.194.070,74.

Návrh na rozdělení zisku:

Rezervní fond 10 %	119.407,00 Kč
Sociální fond	44.663,74 Kč
Nerozdělený zisk	1.030.000,00 Kč

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti a výroční zprávy společnosti

Městská realitní Poděbrady, a.s

za rok 2016

- Obsah :
1. Příjemce zprávy
 2. Základní údaje ověřovaného subjektu
 3. Údaje auditora
 4. Výrok auditora
 5. Zdůraznění skutečnosti
 6. Jiné skutečnosti
 7. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě
 8. Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku
 9. Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky
 10. 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
IČ :	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 :	1.1.2016 - 31.12. 2016

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 :	10.11.2016 - 28.2.2017
Počet stránek zprávy včetně příloh :	43

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 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016, 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 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2016 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. Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 22 přílohy účetní závěrky popisující riziko možné náhrady nákladů ve výši 759.114,84 Kč 100 % akcionáři – městu Poděbrady. Naš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

6. Jiné skutečnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. března 2016 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

7. 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 významné (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 1.8.2. Rozbor hospodaření účtu města za rok 2016 (strana 36 až 37)**. Tyto informace uvedené v bodě 1.8.2. Rozbor hospodaření účtu města za rok 2016 (strana 36 až 37) vyplývají z účetnictví města Poděbrady a nebyly ani městem Poděbrady ani jejich auditorem potvrzeny (konfirmovány) do data vydání naší zprávy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili vyjma bodu 1.8.2. (viz výše).

8. 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 představenstvo 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.

9. 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 představenstvo Společnosti uvedlo 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 události 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.

10. 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 31.12.2016. 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 31.12.2016 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Datum vyhotovení zprávy:

V Kutné Hoře dne 28.2.2017

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

2. Zpráva o vztazích v roce 2016

Město Poděbrady, Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady, IČ 00239640 založilo podle obchodního zákoníku dne 21.9.1994 Městskou realitní Poděbrady, a.s., nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady, IČ 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, tato smlouva byla ke dni 31.12.2009 ukončena a k 1.1.2012 opět uzavřena. Z titulu těchto smluv byla v roce 2016 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 24.375,- Kč městu Poděbrady. Z titulu obchodních transakcí bylo v roce 2016 poskytnuto ovládající osobě finanční plnění ve výši 1.085.580,88 Kč. Za správu bytového a nebytového fondu, za opravy a údržbu domů, bytů, nebytových prostor, za služby spojené s prodejem bytů a vypracováním prohlášení vlastníka, za dodávky tepla, TUV, za služby s provedením investičních akcí a dalších služeb byla ze strany ovládající osoby poskytnuta finanční plnění ve výši 18.836.387,07 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.

Městská realitní Poděbrady, a.s. nakupuje od Technických služeb města Poděbrad s.r.o. popelnice na odvoz tuhého domovního odpadu, finanční plnění za rok 2016 činilo 19.956,- Kč. Finanční plnění z titulu dodávek tepelné energie Mateřské škole Poděbrady bylo za rok 2016 ve výši 1.232.127,85 Kč, finanční plnění za dodávky tepelné energie Základní škole T.G.Masaryka činilo 1.000.895,26 Kč, za dodávky tepla poskytla MKC, s.r.o. finanční plnění ve výši 764 909,87 Kč. V roce 2015 a 2016 proběhla oprava kuchyně ZŠ Václava Havla, hodnota poskytnutého plnění za rok 2016 činila 673.896,82 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 27.2.2017

Jaroslav Beneš, statutární ředitel



