

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 2017

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Zpráva o vztazích v roce 2017

Za vedení společnosti Městské realitní Poděbrady, a.s.



.....
Jaroslav Beneš
statutární ředitel společnosti

OBSAH

1.	Výroční zpráva o činnosti Městské realitní Poděbrady, a.s.	
1.1.	Profil společnosti	3
1.2.	Záměr a činnost společnosti	3
1.3.	Správa majetku města Poděbrady a společenství vlastníků jednotek.....	3
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.....	4
1.3.4.	Činnost úseku investic	4
1.4.	Správa majetku Městské realitní Poděbrady, a.s.	6
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	7
1.8.	Ekonomická charakteristika společnosti	8
1.8.1.	Rozbor hospodaření Městské realitní Poděbrady, a.s. za rok 2017.....	8
1.8.2.	Rozbor hospodaření účtu města za rok 2017.....	37
1.9.	Návrh na rozdělení zisku za rok 2017	39
1.10.	Zpráva auditora	40
2.	Zpráva o vztazích v roce 2017	46



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 1877 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) změnu obsahu stanov přizpůsobených monistickému systému řízení.

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

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

Ode dne 1.4.2016 (dle usnesení Rady města Poděbrady 209/2016) je statutárním ředitelem

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 a tím i zajištění přijatelné ceny tepla dodávaného konečným spotřebitelům.

Za priority byly v průběhu roku 2017 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;
- včasné a správné vyúčtování dodávky tepla a služeb;
- rozšiřování pracoviště umožňujícího dálkové řízení kotelen a archivaci údajů o jejich provozu;
- spolupráce na přípravě revitalizace systému zásobování teplem v oblasti „Žižkov“;
- obsazení všech klíčových pracovních pozic a stabilizace pracovního týmu;
- zlepšování vztahů s klienty s důrazem na vstřícnost a „partnerské“ jednání.

1.3. Správa majetku města Poděbrady a společenství vlastníků jednotek („SVJ“)

Město Poděbrady k 1.1.2017 svěřilo společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. (dále také jako „MR“) do správy 113 objektů s 426 byty a 36 nebytovými prostory určenými k pronájmu a dalšími 59 objekty bez nájemného.

Bytů spravovaných pro SVJ bylo k 1.1.2017 celkem 396 ve 47 objektech. Dále 44 bytů vlastních (vlastněných městskou realitní) ve 4 objektech.

Oddělení správy bytů je stále velmi vytíženo vyřizováním požadavků vlastníků i nájemců bytů, které se za předchozí období nashromáždily a nebyly plně vyřizovány. Především se jedná o následky různých poruch technických zařízení domů jako stoupačky, vzduchotechnika a podobně. Velice časté jsou stížnosti na ptactvo znečišťující objekty.

V první polovině roku byla dořešena záležitost sporu týkajícího se domu Na Valech č.p.622 a byty, které byly soudním rozhodnutím určeny jako vlastnictví dosavadního spoluvlastníka (4 byty z 12) byly postupně předány.

V průběhu roku byla rovněž dokončena novelizace stanov všech SVJ vyvolaná změnami legislativy.

1.3.1. Opravy a údržba domů a bytů

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

Na rok 2017 obsahoval schválený plán oprav akce v předpokládané ceně 14 388 tisíc Kč. Provedeny byly opravy v hodnotě 7 690 tisíc Kč. Z toho opravy v hodnotě 2 332 tisíc Kč byly provedeny pracovníky MR.

Vlastní údržba trpěla po většinu roku nedostatkem kapacity a velká část prací musela být zajišťována externími dodavateli, což se projevilo jednak zpožděním objednávaných činností, ale i zhoršením hospodářského výsledku střediska údržby (zvýšenými náklady na externí pracovníky). Navíc se dále prohloubil nedostatek kapacit dodavatelů téměř ve všech stavebních a řemeslných profesích a v souvislosti s tím i nárůst cen jejich prací. Rozdíl mezi nabídkovými cenami dodavatelů a ceníkovými cenami se snížil na minimum a to i ve výběrových řízeních.

Negativně tím byly ovlivněny některé akce připravené v plánu oprav. Především výměna výkladců na domech Palackého č.p. 58 a Komenského č.p. 46 musela být přesunuta do roku 2018.

1.3.2. Prodej nemovitostí z majetku města

V roce 2017 nedošlo k prodeji žádné nemovitosti spravované Městskou realitní Poděbrady, a.s.

1.3.3. Ostatní činnost pro město Poděbrady

Vzhledem k plnému vyřízení všech kapacit MR nebyly zajišťovány žádné činnosti nad rámec příkazní smlouvy.

1.3.4. Činnost úseku investic

V souladu s pověřením Městské realitní Poděbrady, a.s., zajišťováním některých investičních a neinvestičních akcí, zajišťoval investiční úsek MR společně s vedením údržby přípravu revitalizace bytových domů, a to jak domů vlastněných městem, tak domů vlastněných SVJ. Představovalo to podstatně větší objem a náročnost prací než se předpokládalo a v některých případech musela být přijata odborná pomoc některých pracovníků investičního odboru města. V rámci přípravy revitalizací bylo nutno zajistit projekční přípravu, veřejnoprávní projednání, zpracování a podání žádostí o dotaci, včetně spolupráce při odstraňování jejich nedostatků. U některých projektů – především u domů vlastněných SVJ - byla zahájena i realizace projektů. Zde bylo potřeba zajistit výběrové řízení, financování a provádění kompletní inženýrské činnosti. Takto byla plně zajištěna a dokončena revitalizace dvou domů – č.p. 1151 a č.p. 1148. U dalších dvou, č.p. 1147 a č.p. 38-39 byla realizace zahájena. U projektů týkajících se domů vlastněných ze 100 % městem Poděbrady, postupuje příprava pomaleji a do roku 2018 se přesouvá problém dořešení jakým

způsobem budou již zajištěné činnosti a materiály, dosud hrazené MR, převedeny na vlastníka. Jedná se o celkovou částku 1 034 tisíc Kč.

Přehled revitalizovaných domů

vše v tisících Kč

Dům	dokumentace vč. žádosti o dotaci	předpokládaný náklad realizace	předpokládané období realizace
č.p. 150 Poděbradská	209	1 438	04-08 2019
č.p. 37 Jiřího nám.	189	1 035	05-09 2018
č.p. 3 nám. 5.května	205	3 047	04-08 2019
č.p. 1235 Ostrovní	206	1 955	05-09 2019
č.p. 333 Krátká	226	2 415	05-09 2018
č.p. 986 U Stadionu	205	1 725	05-09 2019
č.p. 1325 Budovcova	2 015	2 300	04-08 2018
č.p. 1326 Budovcova	215	2 300	04-08 2018
č.p. 1136 Kunštátská	273	7 935	03-07 2018
Celkem město	3 743	24 150	
č.p. 38-39 Dr. Horákové	70	8 000	04-05 2018
č.p. 48 Pionýrů	18	5 800	dokončeno
č.p. 46 Dr. Horákové	70	8 900	10-11 2018
č.p. 47 Dr. Horákové	70	9 250	10-11 2018
č.p. 1147 Budovcova	65	6 900	05-06 2018
č.p. 1148 Budovcova	65	6 200	dokončeno
č.p. 665-668 Studentská	140	7 800	05-06 2019
č.p. 1151 Budovcova	65	6 200	dokončeno
č.p. 40-41 Dr. Horákové	115	8 900	11-12 2018
	678	67 950	

Další činnosti investičního oddělení v roce 2017 byla:

příprava a realizace opravy fasády č.p. 18-19 na Jiřího náměstí	556 tisíc Kč
oprava severní fasády domu Palackého 58	148 tisíc Kč
celková oprava 49 bytů	1 761 tisíc Kč
výměna oken	929 tisíc Kč
opravy v areálu tenisového klubu	180 tisíc Kč
oprava fasády č.p.1217(centrum sociálních služeb)	355 tisíc Kč
oprava střechy č.p. 88 (handicap centrum)	509 tisíc Kč
Oprava objektu č.p. 1460 před přidělením nízkoprahovému centru	205 tisíc Kč
Oprava vstupní části služebny městské policie	39 tisíc Kč

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

Městská realitní Poděbrady, a.s., má ve svém majetku byty ve čtyřech domech deklarovaných jako domy s pečovatelskou službou, včetně pozemků. V uplynulých letech byly na domech vybudovány střešní nástavby se dvěma byty na každém z vchodů. Celkem se tedy jednalo o 8 nových bytů. Prohlášením vlastníka došlo k rozdělení domu na jednotky a byty v půdních nástavbách byly převedeny novým vlastníkům. Nejedná se tedy již o vlastnictví domů, ale o vlastnictví bytových jednotek. Výnosy tvoří nájemné z bytů, poplatky za správu bytů ve vlastnictví a výnosy z poskytovaných služeb. Vynaložené náklady se týkaly oprav a údržby a předepsaných revizí prováděných v průběhu roku 2017, odpisů budov, nákladů na neobsazené byty a nákladů na plnění spojených s užíváním bytů.

Vše v tisících Kč

Č.p.	Ulice	Náklady 2017	Výnosy 2017
927/III	Jeseniova	110	268
928/III	Jeseniova	155	273
998/III	Budovcova	178	208
999/III	Budovcova	167	284
celkem		610	1033

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

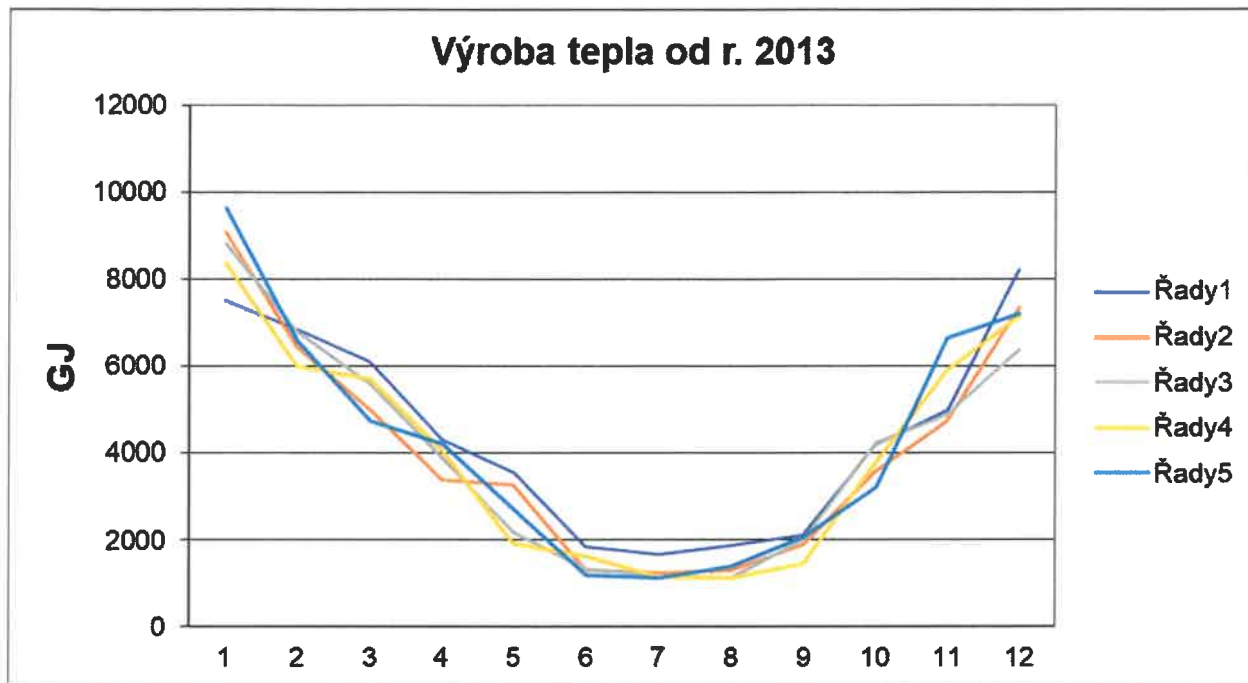
K výrobě a rozvodu tepla je MR oprávněna licenci vydanou Energetickým regulačním úřadem, a to pro kotelny Boučkova 679 a Kunštátská 1100. Ostatní kotelny jsou provozovány na základě koncese vydané živnostenským úřadem.

V roce 2017 bylo pro výrobu tepelné energie provozováno celkem 44 zdrojů tepla, převážně nízkotlakých plynových kotelen. V jednom případě se jedná o zdroj tepla s plynovými tepelnými čerpadly. Čtyři zdroje z uvedeného počtu jsou ve vlastnictví MR, 21 zdrojů ve vlastnictví města Poděbrady, ostatní ve vlastnictví SVJ a soukromých osob.

Výroba tepla byla v roce 2017 nadprůměrná. Vyrobené množství je o 1,7% vyšší než průměr posledních pěti let. Přitom náročnost na vytápění byla denostupňovou metodou vyšší o 9% proti roku 2016, spotřeba plynu vyšší o 7%.

V roce 2017 bylo do plného provozu uvedeno dálkové řízení kotelen, jehož součástí je i sběr dat o provozu kotelen. Ke konci roku 2017 byly na toto pracoviště (dispečink) připojeny zatím jen 3 kotelny. Vzhledem k nevyhovujícímu stavu velké části kotelen docházelo poměrně často k závadám, a to i na zásadních komponentech. V průběhu roku musely být kvůli „neopravitelným“ závadám vyměněny 4 zásobníkové ohříváče vody (kotelna 46,47,17, 927), v kotelně 665 byla otevřená expanzní nádoba nahrazena novou tlakovou a vyměněno ležaté potrubí v celém suterénu domu. Nejvýznamnějším rizikem, které je třeba přednostně řešit v roce 2018, jsou tlakové nádoby v AT stanici v ulici Dr. Horákové.

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 504,01 Kč/GJ (rok 2015 – 534,6 Kč/GJ, rok 2016 – 536,6 Kč/m³). Takto příznivé ceny bylo dosaženo díky zvýšení účinnosti zdrojů, a především díky snížení ceny plynu, které se nám podařilo s dodavatelem pro rok 2017 vyjednat.



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 2017 ubytováno celkem 1 486 osob na 6 053 nocí, což představuje proti roku 2016 pokles o cca 4%.

Ubytovna OSTENDE - obsazenost rok 2017

2017	počet osob	počet nocí	využitelná kapacita	obsazenost v %	
		celkem	56 lůžek	celkem	
leden	61	328	1736	18,89	
únor	71	323	1568	20,60	
březen	106	586	1736	33,76	
duben	175	709	1680	42,20	
květen	159	652	1736	37,56	
červen	176	489	1680	29,11	
červenec	194	683	1736	39,34	
srpen	182	718	1736	41,36	
září	108	424	1680	25,24	
říjen	92	387	1736	22,29	
listopad	99	568	1680	33,81	
prosinec	63	186	1736	10,71	
celkem	1486	6053	20440	29,61	

1.8. Ekonomická charakteristika společnosti

Organizační struktura společnosti:

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

Průměrný evidenční počet pracovníků přepočtený:	28,23
Ve fyzických osobách k 31.12.2017	72
Z toho: HPP	31
z toho: správa	13
údržba	6
tepelné hospodářství	5
ubytovna	1
strážní	6
Ostatní (DPP, DPČ)	41

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

výnosy za rok 2017	30 737 129,10 Kč
náklady za rok 2017	30 313 979,62 Kč
výsledek hospodaření za rok 2017	423 149,48 Kč

Výsledky hospodaření v letech 2013 – 2017 v tis. Kč:

název	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
výnosy celkem	30 737	35 355	34 345	33 128	34 648
náklady celkem	30 314	34 161	33 843	32 314	34 098
Zisk	423	1 194	502	814	550

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

- z tržeb za dodané teplo a teplou užitkovou vodu,
- z tržeb za nájem z bytových a nebytových prostor,
- z tržeb z prodeje služeb, jedná se o opravy a údržbu domů a bytů v majetku města Poděbrady, v osobním vlastnictví a v domech majitelů,
- z tržeb za zajištění přípravy revitalizací bytových domů
- z tržeb za správu domů, bytů a nebytových prostor v osobním vlastnictví,
- z tržeb za přípravu, organizaci a vedení shromáždění pro SVJ,
- z tržeb za zajištění technické dokumentace a zpracování Průkazů energetické náročnosti budov,
- 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 v tis. Kč:

účet	název	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	17 918	18 500	10 708	10 100	11 560
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	82	98	39	78	55
	nájemné organizace	104	104	99	81	81
	vyúčtování ÚT a TUV-odhad	0	617	8 144	8 721	8 612
	nájemné uživatelé	1 007	1 015	1 060	1 124	1 234
	služby domovníků, str., MPS, inv.,	1 137	1 180	1 609	2 379	3 043
	ubytovací služby	1 320	1 544	1 397	1 299	1 355
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	2 864	3 640	3 061	3 092	1 592
	za správu, opravy domů majitelů	183	124	565	832	928
	za správu bytů v osobním vlastnictví	1 270	1 612	1 288	759	758
	za prodej služeb	299	159	32	230	230
	za správu bytů, nebytů, MŠ	4 106	4 221	4 342	4 151	4 347
	za prohlášení vlastníka a prodej bytů	0	65	99	125	190
	investiční akce	206	2 301	1 644	0	0
641	prodej hmotného majetku	7	46	0	10	385
642	tržby z prodeje materiálu	4	4	110	22	58
648	ostatní provozní výnosy	223	124	147	124	72
662	úroky	1	1	1	1	1
668	ostatní finanční výnosy	6	0	0	0	29
688	ostatní výnosy	0	0	0	0	118
	Výnosy celkem	30 737	35 355	34 345	33 128	34 648

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

- na spotřebu materiálu vydaného ze skladu na opravy bytového fondu, nebytového fondu a tepelného hospodářství prováděného pracovníky a.s.,
- na nákup topného plynu, elektrické energie, vody pro provoz kotelen,
- na provoz ubytovny,
- na opravu a údržbu prováděnou dodavatelsky,
- na nákup ostatních služeb, jako např. revize, telefonní poplatky a ostatní 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,
- na dohadné položky pasivní.

Nákladové účty v tis. Kč:

účet	název	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
501	spotřeba materiálu ze skladu na opravy a údrž	1 096	1 989	1 651	1 795	686
	drobný materiál na opravy - nákup	0	0	295	295	136
	pohonné hmoty	121	125	105	128	143
	kancelářské potřeby	120	119	129	94	99
	tiskopisy, noviny	31	27	24	23	48
	čisticí prostředky	43	35	62	39	29
	pracovní oděvy a pomůcky	45	33	18	9	80
502	spotřeba plynu	10 989	13 428	13 474	13 537	16 690
	spotřeba energie	638	718	733	984	1 314
	spotřeba vody	130	112	114	113	98
	spotřeba médií MR	302	333	119	0	0
511	opravy a udržování	833	1 231	2 397	722	375
512	cestovné	10	13	1	3	8
513	reprezentace	44	48	69	19	11
518	revize tepelného hospodářství	210	240	335	291	200
	poradenství- IT, software, Ekoenergospvaz, bur	233	82	87	49	63
	telefonní poplatky	116	110	111	107	126
	znalecké posudky, právní služby	52	51	209	86	47
	semináře	95	175	57	48	36
	dodavatelské služby	57	65	50	50	73
	poštovné, SIPO	92	183	150	122	117
	nájemné (kotelny, správní budova, ubyt.)	1 193	1 173	1 133	728	295
	licence, internet	112	69	74	97	56
	preventivní prohlídky	11	2	5	6	5
	audit, zpracování mezd	238	182	170	180	61
	ostatní služby	527	280	144	246	110
521	mzdové náklady	8 629	8 656	8 269	8 424	8 488
523	odměny členům statutárních orgánů	244	247	174	146	268
524	zákonné pojištění	2 672	2 609	2 295	2 528	2 754
527	zákonné sociální náklady	284	245	220	157	183
531	silniční daň	22	21	17	16	17
532	daň z nemovitosti, převodu nem	9	9	9	9	9
538	ostatní daně a poplatky	40	141	125	120	139
541	prodáný majetek	6	0	0	0	318
542	prodáný materiál	4	1	110	22	58
543	dar	11	11	11	0	0
546	odpisy pohledávek	13	0	14	47	219
548	ostatní provozní náklady	341	496	151	196	171
551	odpisy majetku	471	501	481	554	364
552	rezervy	0	0	0	0	-1
558	tvorba zákonných opravných položek	6	14	-8	8	-1
559	tvorba opravných položek v provozní činnosti	64	-7	123	109	-3
568	odměny za vedení účtů	18	28	51	43	35
591	daň z příjmu splatná	137	352	99	207	174
592	daň z příjmu odložená	5	14	-14	-43	0
	Náklady celkem	30 314	34 161	33 843	32 314	34 098

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 2017 byl pořízen drobný majetek a vyřazen byl fyzicky opotřebovaný drobný majetek.

dlouhodobý majetek na začátku účetního období	5 127 836,77 Kč
přírůstek	140 254,16 Kč
úbytek	- 472 268,84 Kč
dlouhodobý majetek na konci období v ZC	4 795 822,09 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	726 495,68 Kč
------------------	---------------

Pohledávky

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

dlouhodobé pohledávky	594 404,28 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 uživatelé	215 324,04 Kč
nevybráno inkasem	9 074,00 Kč
faktury vydané za poskytnuté služby	1 006 474,61 Kč
ostatní pohledávky	370 082,40 Kč
pohledávky za služby	3 600 568,28 Kč
poskytnuté zálohy	4 008 135,48 Kč
pohledávky za zaměstnanci	6 219,60 Kč
dohadné účty aktivní	18 288 500,00 Kč
krátkodobé pohledávky celkem	27 504 378,41 Kč

Krátkodobé pohledávky dle splatnosti, výše opravných položek:

splatnost	brutto hodnota	opravná položka	netto hodnota
ve splatnosti	26 837 159,41 Kč		26 837 159,41 Kč
po splatnosti:			
0-6 měsíců	124 079,00 Kč	1 324,00 Kč	122 755,00 Kč
6-12 měsíců	24 410,00 Kč	3 750,00 Kč	20 660,00 Kč
nad 12 měsíců	518 730,00 Kč	518 730,00 Kč	- Kč
za dlužníky v konkurzu			
celkem	27 504 378,41 Kč	523 804,00 Kč	26 980 574,41 Kč

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

Finanční majetek

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

prostředky na účtu Česká spořitelna, a.s.	11 730 634,02 Kč
prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	639 646,48 Kč
pokladna, ceniny	42 140,00 Kč
celkem	12 412 420,50 Kč

Časové rozlišení

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

náklady příštích období	96 474,09 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 1995-2015	289 302,00 Kč
zvýšení o 10% ze zisku za rok 2015	119 407,00 Kč
celkem	408 709,00 Kč

Sociální fond

Ze sociálního fondu byly v roce 2017 hrazeny příspěvky na dětské tábory a kulturní akce.

stav na začátku účetního období	143 000,08 Kč
příděl ze zisku za rok 2016	44 663,74 Kč
čerpání	- 32 070,00 Kč
stav na konci účetního období	155 593,82 Kč

Nerozdělený zisk minulých let

stav na začátku účetního období	1 775 344,62 Kč
příděl ze zisku za rok 2016	1 037 600,00 Kč
celkem	2 812 944,62 Kč

Hospodářský výsledek

výsledek hospodaření běžného účetního období	423 149,48 Kč
--	---------------

Rezervy

Rezervy v roce 2017 tvořeny nebyly.

Dlouhodobé závazky

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

odložený daňový závazek	211 850,00 Kč
přijaté zálohy	158 400,00 Kč
celkem	370 250,00 Kč

Krátkodobé závazky

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

V průběhu roku 2018 jsou tyto závazky hrazeny ve správné výši a ve sjednaných termínech.

neuhrazené faktury	231 741,73 Kč
závazek z dohody o narovnání	790 614,84 Kč
závazky vůči majitelům domů ve správě	2 038 219,12 Kč
závazky k zaměstnancům	593 805,00 Kč
závazky ze soc. zabezpečení a zdravotní pojištění	300 066,00 Kč
daňové závazky	107 056,00 Kč
přijaté zálohy na topení, vodu, služby, el. energii uživatelé, organ.	23 088 714,95 Kč
dohadné účty pasivní	4 472 000,00 Kč
jiné závazky	80 531,00 Kč
krátkodobé závazky celkem	31 702 748,64 Kč

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

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2017
(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 1130/16
Poděbrady
29001

Sešaveno dne: 28.2.2018

Právní forma účetní jednotky: AKTIVÁ SPOLEČNOST

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

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Musé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	52 936	7 331	45 605	41 470
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	03	11 603	6 807	4 796	5 128
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	309	277	32	70
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	05	0	0	0	0
2.	Dozvětlivé práva	06	309	277	32	70
2.1.	Software	07	309	277	32	70
2.2.	Ostatní dozvětlivé práva	08	0	0	0	0
3.	Goodwill	09	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	11 294	6 530	4 764	5 058
1.	Pozemky a stavby	15	7 792	3 378	4 414	4 561
1.1.	Pozemky	16	1 151	0	1 151	1 151
1.2.	Stavby	17	6 641	3 378	3 263	3 410
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	3 502	3 152	350	497
3.	Oceňovací rozdíl k nabývanému majetku	19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstební práce a jiné práce	21	0	0	0	0
4.2.	Dozpětlá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korigováno 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládané nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládané nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	38	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	41 236	524	40 712	36 241
C.I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.5.)	38	726	0	726	766
1.	Materiál	39	726	0	726	766
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
3.1	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2	Zboží	43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	46	28 098	524	27 574	27 551
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	594	0	594	342
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládané nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4.	Odloužené daňové pohledávky	51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	594	0	594	342
5.1.	Pohledávky za společnosti	53	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
5.3.	Bohacné účty aktivní	55	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	594	0	594	342

IČ: 46357564

Označení A	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Neto 3	Neto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	57	27 504	524	26 980	27 209
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	4 733	524	4 209	3 366
2.2.	Pohledávky – ovládané nebo ovládaná osoba	59	394	0	394	1 699
2.3.	Pohledávky – podstatný vlv	60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky – ostatní	61	22 377	0	22 377	22 144
4.1.	Pohledávky za společnosti	62	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Státní – daňové pohledávky	64	75	0	75	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	4 008	0	4 008	3 516
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	18 288	0	18 288	18 624
4.6.	Jiné pohledávky	67	6	0	6	4
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	68	0	0	0	0
1	Podíly – ovládané nebo ovládaná osoba	69	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	71	12 412	0	12 412	7 924
1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	42	0	42	37
2.	Peněžní prostředky na účtech	73	12 370	0	12 370	7 887
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	74	97	0	97	101
1.	Náklady příštích období	75	97	0	97	101
2.	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	77	0	0	0	0

IČ: 46357564

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období d	Stav v minulém účet. období e
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	45 605	42 470
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	13 534	13 134
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	8 397	8 397
1.	Základní kapitál	04	8 397	8 397
2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	1 336	1 336
1.	Ážio	08	0	0
2.	Kapitálové fondy	09	1 336	1 336
2.1	Ostatní kapitálové fondy	10	1 336	1 336
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměně obchodních korporací (+/-)	12	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměně obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	565	432
1.	Ostatní rezervní fondy	16	409	289
2.	Statutární a ostatní fondy	17	156	143
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.)	18	2 813	1 775
1.	Nerozdělený zisk minulých let	19	2 813	1 775
2.	Neuhrazené ztráty minulých let (-)	20	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	423	1 194
A.VI.	Rozhodnutí o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	24	32 071	28 336
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	25	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	27	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28	0	0
4.	Ostatní rezervy	29	0	0

IČ: 46357564

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období e	Stav v minulém účet. období e
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	30	32 071	28 336
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	31	370	368
1.	Vydané dluhopisy	32	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	34	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	35	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	36	158	161
4.	Závazky z obchodních vztahů	37	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	38	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	40	0	0
8.	Odloučený daňový závazek	41	212	207
9.	Závazky - ostatní	42	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	43	0	0
9.2.	Dohadné účty pasívní	44	0	0
9.3.	Jiné závazky	45	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	46	31 701	27 968
1.	Vydané dluhopisy	47	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	48	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	49	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	50	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51	23 088	21 695
4.	Závazky z obchodních vztahů	52	3 062	1 321
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	53	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	1	29
7.	Závazky - podstatný vliv	55	0	0
8.	Závazky ostatní	56	5 550	4 923
8.1.	Závazky ke společníkům	57	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	59	591	555
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	60	300	298
8.5.	Státi – daňové závazky a dotace	61	107	480
8.6.	Dohadné účty pasívní	62	4 472	3 588
8.7.	Jiné závazky	63	80	2
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	64	0	0
1.	Výdaje příštích období	65	0	0
2.	Výnosy příštích období	66	0	0

Podpisový záznam:



Městská realitní Poděbrady, s.ř.
nám. T. G. Masaryka 1130/1B
290 01 Poděbrady
IČ: 10007001, BIC: CZ46357564



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2017

(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

Sestaveno dne: 28.2.2018

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Označení a	TEXT b	Číslo léčku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
1.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	30 496	35 180
A.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	17 337	20 822
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	13 514	16 919
3.	Služby	06	3 823	3 903
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.3.)	09	11 829	11 757
D.1.	Mzdové náklady	10	8 873	8 904
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 956	2 853
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 671	2 609
2.2.	Ostatní náklady	13	285	244
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	541	508
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	471	501
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	471	501
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	70	7
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	234	174
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	7	46
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	4	4
3.	Jiné provozní výnosy	23	223	124
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	446	680
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	6	0
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	4	1
3.	Daně a poplatky	27	71	171
4.	Rezervy v provozní oblasti a kompenzační náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	365	508
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	577	1 587

IČ: 46357564

Označení a	TEXT b	Číslo Metka c	Státnost v účetním období	
			běžném 1	mín. 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů – ovládané nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodeň podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládané nebo ovládající osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	3	1
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládané nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	3	1
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	0	0
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládané nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	0	0
VII	Ostatní finanční výnosy	46	6	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	18	28
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-11	-27
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	566	1 560
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	143	366
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	137	352
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	6	14
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	423	1 194
M	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	423	1 194
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.:	56	30 737	35 355

Podpisový záznam:

Městská realitní Poděbrady, a.s.
nám. T. G. Masaryka 1120/18
250 01 Poděbrady

IČ 46357564 DIČ: CZ46357564

1



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

IČO
4 6 3 5 7 5 6 4

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

zám. 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	7 924	10 015
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	566	1 560
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	540	507
A.1.1.	Odply stálých aktiv(*) a vyj. zůst. ceny a díle umoř. opr. pol. k majetku	471	501
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	70	7
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-1	-1
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.	1 106	2 067
A.2.	Změna stavu napaněžních složek pracovního kapitálu	3 761	-3 559
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-12	-9 447
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	3 733	5 791
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	40	97
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nepatřícího do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	4 867	-1 492
A.3.	Vyplacené úroky a výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)	0	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	1	1
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a ze daně z příjmů za minulé období (-)	-212	-144
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	4 656	-1 635
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-145	-395
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	7	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-138	-395

IČ: 46357564

Položka	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžným	minulým
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C 1	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	2	-52
C 2	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	-32	-9
C 2.1	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	0	0
C 2.2	Vypáčení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C 2.3	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C 2.4	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C 2.5	Přímé platby na vrub fondů (-)	-32	-9
C 2.6	Vypáčené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-30	-61
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	4 488	-2 091
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	12 412	7 924

Sešláno dne: 29. 2. 2018

Právní forma účetní jednotky: AKČIOVÁ SPOLEČNOST

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

Podpisový záznam:

Městské realitní Poděbrady, a.s.
nárn T. G. Masaryka 1170/18
280 01 Poděbrady
IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564
†



PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1.1.2017 do 31.12.2017
(v celých tisících Kč)

IČ: 46257564

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
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)		
A.1.	Počáteční stav	8 397	8 397
A.2.	Zvýšení	0	0
A.2.	Snížení	0	0
A.3.	Konečný zůstatek	8 397	8 397
B.	Základní kapitál nezapsaný (účet 419)		
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C.	A. +/- B. se zohledněním účtu 252		
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	8 397	8 397
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	8 397	8 397
D.	Emisní ážio		
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E.	Rezervní fondy		
E.1.	Počáteční stav	289	239
E.2.	Zvýšení	120	50
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	409	289

IČ: 46357564

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
F.	Ostatní fondy ze zisku		
F.1	Počáteční zůstatek	143	120
F.2	Zvýšení	45	32
F.3	Snížení	32	9
F.4	Konečný zůstatek	156	143
G.	Kapitálové fondy		
G.1	Počáteční zůstatek	1 336	1 336
G.2	Zvýšení	0	0
G.3	Snížení	0	0
G.4	Konečný zůstatek	1 336	1 336
H.	Rozdíly z přeocení nezahrnuté do výsledku hospodaření		
H.1	Počáteční zůstatek	0	0
H.2	Zvýšení	0	0
H.3	Snížení	0	0
H.4	Konečný zůstatek	0	0
I.	Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)		
I.1	Počáteční zůstatek	1 776	1 356
I.2	Zvýšení	1 037	420
I.3	Snížení	0	0
I.4	Konečný zůstatek	2 813	1 776
J.	Zbrata účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)		
J.1	Počáteční zůstatek	0	0
J.2	Zvýšení	0	0
J.3	Snížení	0	0
J.4	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	423	1 194

Sešlaveno dne: 28.2.2018

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

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

Podpisový záznam:

Městské realitní Poděbrady, s.r.o.
 nám. T. G. Masaryka 1120/18
 280 01 Poděbrady
 IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564



**Účetní jednotka : Městská realitní Poděbrady, a.s.
Příloha v účetní závěrce k 31.12.2017**

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.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2017:

Statutární ředitel: Jaroslav Beneš

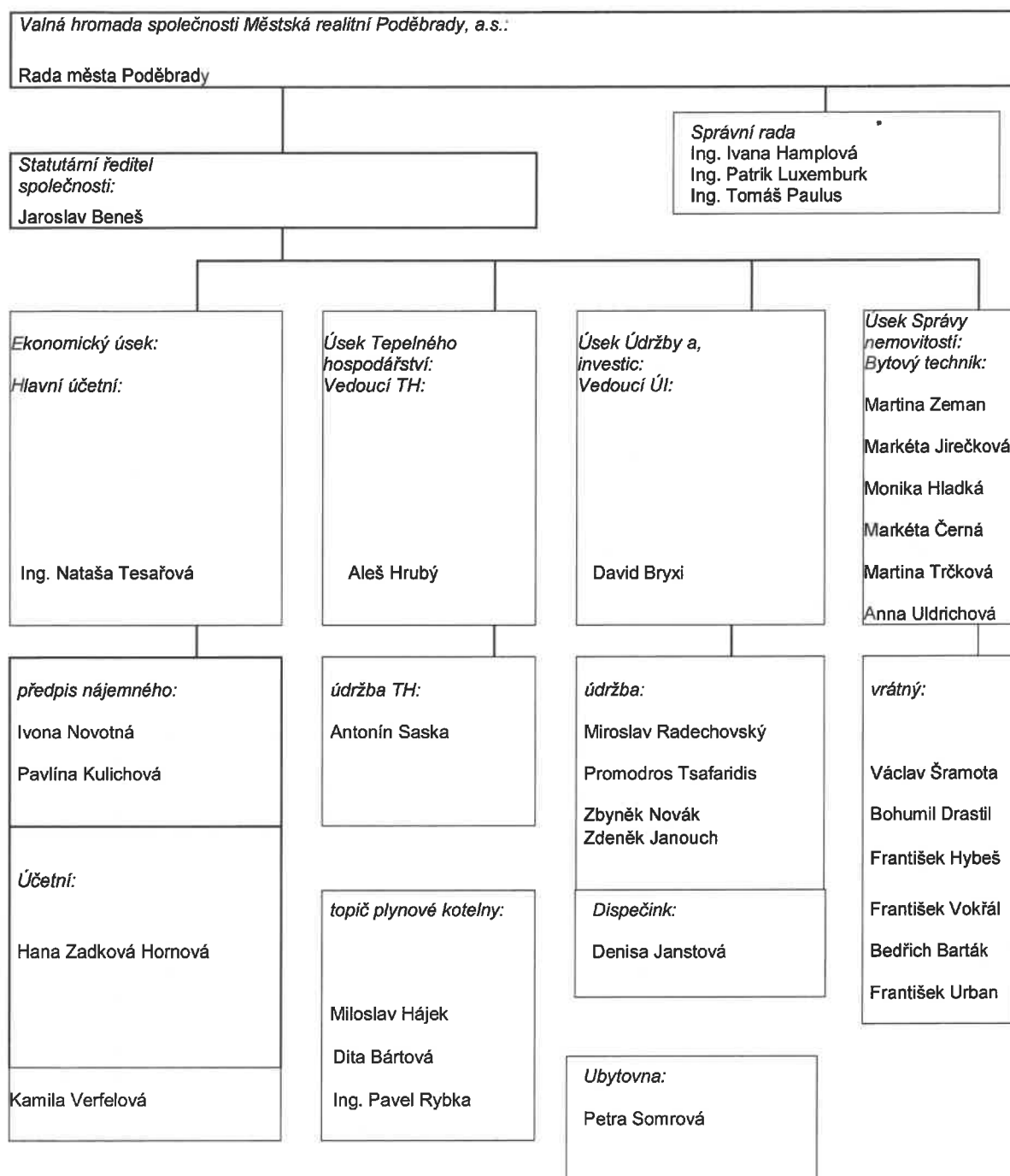
Správní rada:

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.-31.12.2017 byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů platných pro rok 2017 a 2016.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 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	-

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

Účtování výnosů a nákladů

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

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

Daň z příjmů

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

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

Následné události

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje					
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje					
Software	304 494,29	4 970,00	0	0	309 464,29
Ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Celkem 2017	304 494,29	4 970,00	0	0	309 464,29

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Zřizovací výdaje						
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje						
Software	234 834,50	42 495,00				250 684,50
Ocenitelná práva						
Goodwill						
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek						
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek						
Zálohy na nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek						
Celkem 2017	234 834,50	42 495,00				250 684,50

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>	1 300 906,55				1 300 906,55
<i>Inventář</i>	2 133 685,22	140 254,16	164 947,25		2 108 992,13
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 2017	11 318 354,77	140 254,16	164 947,25		11 293 661,68

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky						
Stavby	3 230 640,00	147 600,00				3 378 240,00
<i>Stroje, přístroje a zařízení</i>	90 937,00	1 136,00				92 073,00
<i>Dopravní prostředky</i>	1 170 590,00	60 960,00				1 231 550,00
<i>Inventář</i>	1 768 010,79	225 047,84		164 947,25		1 828 111,38
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 2017	6 260 177,79	434 743,84		164 947,25		6 529 974,38

Společnost netvořila zákonnou rezervu na opravy dlouhodobého hmotného majetku.

5. ZÁSoby

Společnost vlastní skladové zásoby v celkové hodnotě 726 495,68 Kč. Opravná položka k zásobám v roce 2017 nebyla vedením společnosti stanovena.

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky zahrnují vydané faktury za služby, zálohy poskytnuté dodavatelům elektřiny, vody, plynu a služeb a předepsané nájemné. Na nezaplacené fakturované pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2017 vytvořeny zákonné opravné položky ve výši 19 231,- Kč. K pohledávkám za neuhrazené nájemné byly vytvořeny účetní opravné položky ve výši 64 029,- Kč. Společnost odepsala do nákladů pohledávky ve výši 12 942,- 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. 2016	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2017
dlouhodobému majetku				
zásobám				
pohledávkám – zákonné	54	19	14	59
pohledávkám - ostatní	400	64		464

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

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31. 12. 2017 měla společnost na účtech v České spořitelně a v Komerční bance celkem 12 349 644,17 Kč, poštovní známky v hodnotě 241,- Kč a pokladní hotovost 44 439,- Kč. Akcie, podílové listy, směnky ani jiné cenné papíry společnost nemá.

9. OSTATNÍ AKTIVA

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

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 1877 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1.000,- Kč, 252 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10.000,- Kč a 40 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč. Ostatní kapitálové fondy tvoří částečná hodnota VS Krystal (v r. 1994) ve výši 370 tis. Kč zvýšená doplatkem za VS Krystal v roce 1995 o 532 tis. Kč. Bezúplatný převod z majetku města po ukončení privatizace MBP s.p. byl ve výši 434 tis. Kč (jedná se o software, samostatné movité věci, drobný hmotný majetek).

Společnost přidělila rezervnímu fondu 119 407,- Kč ze zisku roku 2016.

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 2016 takto:

rezervní fond	119 407,00 Kč
sociální fond	44 663,74 Kč
nerozdělený zisk	1 037 600,00 Kč

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017
Počet akcií	2 169			2 169
Základní kapitál	8 397			8 397
Emisní ážio				

Ostatní kapitálové fondy	1 336			1 336
Rozdíly z přecenění majetku a závazků				
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách				
Zákonný rezervní fond	289	120		409
Ostatní fondy	143	44	32	155
Výsledek hospodaření minulých let	1 775	1 038		2 813
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1 194	423	1 194	423

11. REZERVY

V roce 2017 společnost rezervy netvořila.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2017 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	Zůstatek v roce 2017 v tis. Kč
Dlouhodobé přijaté zálohy	161	158
Odložený daňový závazek	207	212
Celkem	368	370

Dlouhodobé zálohy byly sníženy o částku 2 800,- Kč vrácenou nájemníkovi bytu v domě č.p.37.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2017 měla společnost krátkodobé závazky ve lhůtě splatnosti v částce 31 703 tis Kč.

K 31. 12. 2017 neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

K 31. 12. 2017 společnost eviduje 300 tis. Kč splatných závazků pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení, úhrada byla provedena v roce 2018 ve stanovených termínech.

14. OSTATNÍ PASIVA

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

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

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň z příjmů za rok 2017 činí 137 370,- Kč, odložený daňový závazek 211 850,- Kč.

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

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

18. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost vlastnila k 31.12.2017 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	31.12.2017
601	tržby za vlastní výrobu ÚT a TUV	17 917 800,95
602	tržby z prodeje služeb nájemníkům	82 219,00
	nájemné organizace	104 034,02
	nájemné uživatelé	1 007 350,00
	služby domovníků, strážných, ost.	1 136 714,00
	ubytovací služby	1 319 801,20
	za opravy a údržbu bytů a nebytů	3 069 636,23
	za správu, opravy domů majitelů	182 892,34
	za správu, opravy bytů v osobním vlastnictví	1 270 532,60
	za správu bytů a nebytů	4 106 286,88
	vým.vodoměrů a instal.rozdělovačů tepla	269 691,09
	zprostř.nákupu elektřiny - burza	28 925,62
641	prodej hmotného majetku	6 745,59
642	tržby z prodeje materiálu	4 419,51
648	ostatní provozní výnosy	222 984,36
662	úroky	844,71
668	ostatní a mimořádné fin. výnosy	6 251,00
	Výnosy celkem	30 737 129,10

20. NÁKLADY

Nákladové účty k 31.12.2017 v Kč:

501	spotřeba materiálu na opravy a údržbu	1 096 004,58
	pohonné hmoty	121 369,45
	kancelářské potřeby a odborné publikace	151 267,29
	čistící prostředky	43 079,02
	pracovní oděvy a pomůcky	44 881,57
502	spotřeba plynu	10 988 385,22
	spotřeba el.energie	637 526,05
	spotřeba vody	129 650,22
	spotřeba energií MR	302 163,00
511	opravy a udržování	832 620,53
512	cestovné	9 757,43
513	reprezentace	44 387,17
518	revize tepel.hospodářství, studie kotelen, monitoring	209 729,41
	poradenství IT, servis výp.techniky	160 413,77
	telefonní poplatky	116 437,75
	lékařské prohlídky	11 250,00
	znalecké posudky, právní služby	51 851,58
	praní prádla	56 519,09
	semináře, školení	95 122,63
	náklady na audit	70 000,00
	servis hasící techniky	5 435,61
	SIPO , rozhlas	54 076,71
	poštovné	37 890,76
	nájemné kotelny, admin prostory, ubytovna,kopírka	1 193 207,44
	licence, internet	112 146,59
	popl.Ekoenergospvaz, energ.burza, PENB	72 500,00
	zpracování mezd	168 482,00
	BOZP	93 300,00
	svoz odpadu, úklid, ostatní	427 814,06
521	mzdové náklady	8 629 102,00
523	odměny členům statutárních orgánů	244 236,00
524	zákonné sociální pojištění	1 949 552,00
524	zákonné zdravotní pojištění	721 769,00
527	zákonné a ostatní sociální náklady	284 338,61
531	silniční daň	22 109,00
532	daň z nemovitosti, z převodu nemovitosti	9 330,00
538	ostatní daně a poplatky	39 943,00
541	zůstatk.cena prodaného dl.majetku	6 171,59
542	prodaný materiál	4 017,74
543	dar	11 000,00
545	ostatní pokuty a penále	10 000,00
546	odpisy pohledávek	12 942,00
548	ostatní provozní náklady	330 614,24
551	odpisy hmotného a nehmotného majetku	471 067,25
558	zákonné opravné položky	5 831,00
559	opravné položky z provozní činnosti-zúčtování	64 029,00
568	odměny za vedení účtů	17 968,26
591	daň z příjmu splatná	137 370,00
592	daň z příjmu odložená	5 320,00
	Náklady celkem	30 313 979,62

Osobní náklady:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2017 činil 28,23 osob.V roce 2017 obdrželi členové kontrolního orgánu společnosti odměny v celkové výši 244 tis. Kč.

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2017		2016	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové kontrolních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové kontrolních orgánů
Počet zaměstnanců	72	3	71	3
Mzdy	8 629	244	8 565	338
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 588	83	2 491	118
Sociální náklady	284		245	
Osobní náklady celkem	11 501	327	11 302	456

21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2017 neobdrželi členové statutárních a kontrolních orgánů a řídicí pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

Vztahy mezi ovládající osobou a osobami ovládanými:

Seznam ovládajících osob v postavení vůči společnosti:

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

Seznam dalších osob ovládaných stejnou ovládající osobou:

název ovládající osoby	název a adresy dalších ovládající osobou ovládaných společností
Město Poděbrady	Technické služby města Poděbrad s.r.o., Kozinova 1/II, 290 01 Poděbrady
	Poděbradská sportovní s.r.o., U Zimního stadionu 770/II, 290 01 Poděbrady
	Městské kulturní centrum, Jiřího náměstí 1/I, 290 01 Poděbrady
	Základní škola T.G.Masaryka Poděbrady, Školní 556, 290 01 Poděbrady
	Základní škola Poděbrady, Václava Havla, Na Valech 45/II, 290 01 Poděbrady
	Mateřská škola Poděbrady, 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	22 614,-- 950 800,--
Město Poděbrady, zast. MR a.s.	nájem prostor č.p. 1130/18, převod podílů na nájemném a opravách č.p. 622	757 467,--
Poděbradská sportovní	provize za zajištění ubytování	25 158,--

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	1 071 512,-- 831 867,--
Město Poděbrady, zast. MR,a.s.	správa, dodávky tepla, opravy a údržba, služby	13 417 324,--
Město Poděbrady MKC s.r.o.	dodávky tepla, opravy a další služby dodávky tepla, opravy a další služby	1 492 723,-- 742 727,--
Technické služby MP, s.r.o.	refundace mezd, popl.aukce energií	85 273,--
ZS Václava Havla	dodávka tepla	657 354,--
Poděbradská sportovní	dodávka tepla	378 934,--

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

Firma	typ pohledávky	zúst. pohledávky	zúst. pohledávky
		brutto	netto
Město Poděbrady, zast.	pohledávky z obchodních vztahů	394 117,37 Kč	394 117,37 Kč
Město Poděbrady	pohledávky z obchodních vztahů	2 890,00 Kč	2 890,00 Kč

Všechny evidované pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti.

Seznam závazků, evidovaných mezi ovládající osobou a osobou ovládanou:

K 31.12.2017 měla Městská realitní Poděbrady, a.s. neuhrazený závazek ve lhůtě splatnosti vůči Městu Poděbrady vyplývající z dohody o narovnání uzavřené 20.12.2017 ve výši 790 614,84 Kč.

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

V účetním období 2017 společnost s výše uvedenými ovládajícími a ovládanými společnostmi neuzavřela žádný smluvní vztah ani neučinila jiné právní jednání nebo jiné opatření, ze kterého by společnosti vznikla majetková újma či jiná nevýhoda.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K žádným významným událostem nedošlo.

23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

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

Sestaveno dne: 28.2.2018



Jaroslav Beneš, statutární ředitel

1.8.2.

1b) Rozbor hospodaření 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 2017 byla prováděna běžná údržba a opravy bytového a nebytového fondu v majetku města Poděbrady, kterými jsou opravy výtahů, výměny a opravy oken, opravy střech, klempířských prvků, ležatých i svislých rozvodů studené a teplé vody, odpadů, komínů, opravy balkonů, schodišť a jiných společných nebytových prostorů, fasád domů, uvádění bytů a nebytových prostor do provozuschopného stavu, výměny zařizovacích předmětů, povinné revize a opravy rozvodů zemního plynu, elektrorozvodů, hromosvodů, výtahů, požární techniky, spalinových cest apod.

Náklady hospodářského účtu byly v roce 2017 vynaloženy na opravy a údržbu bytů, nebytových prostor a dalších objektů spravovaných pro město Poděbrady a spotřebu materiálu k nim. Dalšími náklady jsou spotřeba energií, pojištění škod, nákup ostatních služeb, jako např. revize a ostatní dodavatelské služby, náklady spojené s činností investičního úseku, správní poplatky, poplatky za vedení účtu, na správní a soudní poplatky, daň z příjmu a dohadné položky (jedná se o dodavatelé nevyfakturovanou spotřebu elektrické energie, vody, apod.). Významný nárůst nákladů byl způsoben tvořením opravných položek ke všem pohledávkám za nájemné a vyúčtování služeb. K pohledávkám po splatnosti více než 30 měsíců byly opravné položky tvořeny v plné výši, k ostatním pohledávkám podle doby po splatnosti.

Rozpis nákladových účtů:

účet	Název	Stav k 31.12.2017 v Kč
501	Spotřeba materiálu na opravy a údržbu	92 478,44
502	Srážková voda	89 874,87
	Za elektrickou energii	102 752,00
	Spotřeba vody	2 511,90
	Spotřeba plynu, tepla, ostatní volné prostory	1 320 246,51
511	Opravy a udržování	12 679 764,43
518	Služby – požární technik, revize	353 556,06
	Zpracování SIPO, tel.popl. a poštovné	50 562,51
	Za správu bytového a nebytového fondu	4 945 767,03
	Ostatní služby	789 765,81
556	Tvorba a zúčtování opravných položek	4 978 084,08
569	Ostatní finanční náklady	166 535,12
591	Daň z příjmu	1 053 930,00
595	Dopočet daně z příjmu	128 060,00
	Náklady celkem	26 753 888,76

Výnosy roku 2017 tvoří tržby z nájmu bytových a nebytových prostor, tržby z prodeje železného odpadu realizovaného při opravách a úroky z běžného účtu. Rovněž v položce ostatní výnosy zahrnují výsledek dohody o narovnání uzavřené dne 20.12.2017 na základě usnesení Rady města č. 682/2017 mezi městem Poděbrady a Městskou realitní Poděbrady, a.s. v částce 790 614,84 Kč.

Výnosové účty:

účet	název	Stav k 31.12.2017 v Kč
603	Nájemné organizace	6 719 150,70
603	Nájemné uživatelé	18 512 720,08
641	Úrok z prodlení	5 000,00
644	Prodej šrotu	16 900,00
649	Ostatní výnosy	886 886,93
662	Úroky z bankovního účtu	99,96
	Výnosy celkem	26 140 757,67

Výsledek hospodaření:

Výnosy za rok 2017	26 140 757,67 Kč
Náklady za rok 2017	26 753 888,76 Kč
Hospodářský výsledek – ztráta	-613 131,09 Kč

Rozvahové účty – aktivní:

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek společnost nevlastní.

Zásoby

Zásoby společnost nevlastní.

Pohledávky

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

	Stav k 31.12.2017 v Kč
Za nájemné a poplatky organizace	1 697 517,58
Za nájemné a poplatky uživatelé	8 575 643,31
Nevybráno inkasem	490 011,00
Faktury vydané za poskytnuté služby	311 646,17
Poskytnuté zálohy na energie, služby, opravy	11 513 576,00
Poskytnuté zálohy do fondů oprav	17 776 176,48
Pohledávky za služby	4 357 053,71
Opravné položky k pohledávkám	-7 608 927,08
Celkem	37 112 697,17

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

Finanční majetek

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

Prostředky na účtu Komerční banka, a.s.	5 475 207,85 Kč
Pokladna, ceniny	31 471,00 Kč
Celkem	5 506 678,85 Kč

Rozvahové účty – pasivní:

Nerozdělený zisk minulých let

	Stav k 31.12.2017
Nerozdělený zisk	18 153 756,51 Kč

Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek po zdanění - ztráta	- 613 131,09Kč
--	----------------

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 31.12.2017 v Kč
Neuhrazené faktury	1 391 028,66
Přijaté zálohy na topení, vodu, služby, opravy	15 879 769,52
Daňové závazky	1 126 552,72
Dohadné účty pasivní	7 726 370,70
Dlouhodobé přijaté zálohy	16 913,00
Celkem	26 140 634,60

Zpracovala: Ing. Nataša Tesařová

Jaroslav Beneš, ředitel společnosti

1.9. Návrh na rozdělení zisku za rok 2017

Městská realitní Poděbrady, a.s. vykazuje za rok 2017 zisk po zdanění ve výši Kč 423.149,48 .

Návrh na rozdělení zisku:

Rezervní fond 10 %	42.314,00 Kč
Sociální fond	35.834,53 Kč
Nerozdělený zisk	345.000,00 Kč

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti a výroční zprávy společnosti

Městská realitní Poděbrady, a.s

za rok 2017

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

Přílohy

Ověřovaná účetní závěrka
Výroční zpráva včetně zprávy o vztazích



1. Příjemce zprávy

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

2. Základní údaje ověřovaného subjektu

Obchodní jméno účetní jednotky :	Městská realitní Poděbrady, a.s.
Sídlo :	Poděbrady, náměstí T.G.Masaryka 1130/18, PSČ 290 01
Právní forma :	akciová společnost
IČO :	463 57 564
Datum vzniku :	7.12.1994
Převažující předmět činnosti:	Výroba a dodání tepla, pronájem, správa a údržba městských a ostatních nemovitostí
Statutární zástupce :	Statutární ředitel
Ověřované období :	1.1.2017 - 31.12. 2017

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 :	6.9.2017 - 13.3.2018
Počet stránek zprávy včetně příloh :	46



4. Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017, 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 pasív společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

4.1. Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

5. Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo 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



VOCELOVA 342, 284 01 KUTNÁ HORA
TEL 327 512 123 FAX 327 511 995

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

IČO: 26 43 95 57
DIČ: CZ26 43 95 57

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB, A.S. KUTNÁ HORA
ČÍSLO ÚČTU: 27-2109 9102 77/0100

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 2017 (strana 37 až 38). Tyto informace uvedené v bodě 1.8.2. Rozbor hospodaření účtu města za rok 2017 (strana 37 až 38) 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili vyjma bodu 1.8.2. (viz výše).

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

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel společnosti povinen posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá správní rada.

7. Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností: Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



VOCELOVA 342, 284 01 KUTNÁ HORA
TEL 327 512 123 FAX 327 511 995

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

IČO: 26 43 95 57
DIČ: CZ26 43 95 57

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

Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.

Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

Ověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou společnosti Městská realitní Poděbrady, a.s. se sídlem Poděbrady, náměstí T.G.Masaryka 1130/18, PSČ 290 01 k 31.12.2017. 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 31.12.2017 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.



Datum vyhotovení zprávy:

V Kutné Hoře dne 13.3.2018

Ověření provedl a zprávu předkládá:

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



Zprávu vypracoval :

Ing. Vlastimil Říha
Oprávnění č.2238
jednatel společnosti

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "V. Říha".



VOCELOVA 342, 284 01 KUTNÁ HORA
TEL 327 512 123 FAX 327 511 995

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

IČO: 26 43 95 57
DIČ: CZ26 43 95 57

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

2. Zpráva o vztazích za rok 2017

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

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

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

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

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

Ke dni 1.1.2005 byla dále uzavřena nájemní smlouva na nájem ubytovacího zařízení Města Poděbrady v domě č.p. 762, tato smlouva byla ke dni 31.12.2009 ukončena a k 1.1.2012 opět uzavřena. Z titulu těchto smluv byla v roce 2017 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 31.200,- Kč městu Poděbrady. Z titulu obchodních transakcí bylo v roce 2017 poskytnuto ovládající osobě finanční plnění ve výši

757.467,14 Kč, úhrada 790.614,84 plynoucí z dohody o narovnání uzavřené 20.12.2017 proběhla ve splatnosti v lednu 2018. Za správu bytového a nebytového fondu, za opravy a údržbu domů, bytů, nebytových prostor, za dodávky tepla, TUV, za služby s provedením investičních akcí a dalších služeb byla ze strany ovládající osoby poskytnuta finanční plnění ve výši 13.417.324,08 Kč. Finanční plnění mezi ovládající a ovládanou osobou proběhla v souladu se smluvními vztahy, v průběhu účetního období nebyla přijata žádná opatření, ze kterých by vyplývaly pro ovládající nebo ovládanou osobu nějaké výhody či nevýhody, nebyla uzavřena žádná smlouva, žádné z těchto osob nevznikla újma.

Plnění Technickým službám města Poděbrad s.r.o. uhrazené Městskou realitní Poděbrady, a.s. za odvoz tuhého domovního odpadu za rok 2017 činilo 19.239,- Kč, za pronájem parkovacího místa 2.400,- Kč. Poděbradské sportovní, s.r.o. bylo uhrazena provize za zprostředkování ubytování ve výši 14.158,- Kč a poskytnut finanční dar 11.000,- Kč.

Finanční plnění z titulu dodávek tepelné energie Mateřské škole Poděbrady bylo za rok 2017 ve výši 1.071.511,51 Kč, platby za dodávky tepelné energie Základním školám T.G.Masaryka a Václava Havla činily 1.489.221,09 Kč, od MKC, s.r.o. bylo plnění za dodané teplo 720.427,18 Kč a od Poděbradské sportovní,s.r.o. 201.479,11 Kč.

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

V Poděbradách dne 28.2.2018

Jaroslav Beneš, statutární ředitel

