



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

Výroční zpráva 2016

Jihoměstská majetková a.s.



15/5/2017



Obsah

I.	ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI.....	3
II.	ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	4
III.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI.....	9
IV.	NABÍDKA SLUŽEB JIHOMĚSTSKÉ MAJETKOVÉ a.s.....	13
	Správa bytového a nebytového fondu.....	13
	Havarijní služba Jihoměstské majetkové a.s.....	14
	Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu	15
	Úklid chodníků a odstraňování psích exkrementů.....	15
	Sběrný dvůr bioodpadu.....	15
	Provoz parkovacích domů	16
V.	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU	17
VI.	ZPRÁVA DOZORČÍ RADY.....	20
VII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	21
VIII.	VYJÁDŘENÍ DOZORČÍ RADY KE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	29
IX.	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	30
X.	FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2016	30



I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Ukazatel	Měrná jednotka	2016
Celková aktiva	tis. Kč	39 027
Stálá aktiva	tis. Kč	6 105
Základní kapitál	tis. Kč	2 000
Odpisy majetku	tis. Kč	2 100
Investiční výdaje	tis. Kč	977
Zisk před zdaněním	tis. Kč	5 238
Zisk po zdanění	tis. Kč	4 267



II. ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené dámy, vážení pánové,

akciová společnost Jihoměstská majetková a.s. (dále též „JMM a.s.“), jejímž jediným akcionářem je městská část Praha 11, resp. Rada městské části Praha 11, byla založena koncem roku 2007. Primárně byla založena se zaměřením na správu majetku bytového a nebytového fondu ve vlastnictví městské části Praha 11. Postupně rozšiřovala své služby, například do oblasti údržby zeleně a komunikací, poskytování investorskotechnické činnosti, poradenské činnosti, provozování parkovacích domů apod. Společnost Jihoměstská majetková a.s. poskytuje služby na profesionální úrovni pro velké i malé zákazníky. Od počátku existence JMM a.s. rozděluje zisky její jediný akcionář z části dle zákona do rezervního fondu a zbytek do nerozděleného zisku z minulých let. Tato rozhodnutí umožňují trvalý růst firmy. **Aktiva společnosti JMM a.s. za období od roku 2007 do 2016 vzrostla z 2.000 tis. Kč na současných 39.027 tis. Kč.**

Ve druhém pololetí roku 2016 byl proveden pravidelný audit systému řízení managementu jakosti ISO 9001:2001 a auditu systému environmentálního managementu 14001:2005. Neshody u společnosti JMM a.s. nebyly nalezeny.

Hospodaření společnosti je průhledné a stabilizované. Účetnictví a hospodaření je vedeno v souladu se zákonem a schválenými stanovami akciové společnosti. V pravidelných intervalech jsou vedeny pracovní porady. V souladu se stanovami jsou uskutečňována pravidelná zasedání představenstva akciové společnosti a dozorčí rady. **K 31. 12. 2016 vykázala Jihoměstská majetková a.s. zisk po zdanění ve výši 4.267 tis. Kč.**

Dlouhodobé a strategické cíle společnosti Jihoměstská majetková a.s. se daří plnit. Společnost poskytuje kvalitní služby ve všech oblastech své činnosti.

Níže uvádí stručné hodnocení práce jednotlivých středisek dle organizační struktury platné v r. 2016.



Středisko č. 11 – správa bytů

2016

Hospodářským výsledek střediska správy bytového fondu a SVJ je za rok 2016 **zisk 2,415 mil. Kč**. Proti roku 2015 došlo ke snížení zisku o 0,537 mil. Kč a to zejména z důvodu snížení mandátní odměny ze strany MČ Praha 11 za výběr nájemného u cca 1 180 jejich spravovaných bytových jednotek z úrovně předchozích let ve výši 9,3% na 6,0% za období 1-7/2016, resp. na 6,5% za období 8-12/2016. Negativně se promítlo do hospodaření střediska i ukončení mandátní smlouvy na správu nemovitostí s SVJ Křejpského 1504-1507 od 1. 3. 2016. Od měsíce září 2016 čelilo středisko plošnému nátlaku ze strany jedné konkurenční společnosti na převzetí významného počtu jím spravovaných SVJ, kterému nakonec odolalo. K 31. 12. 2016 zajišťovalo středisko správy bytového fondu a SVJ správu nemovitostí celkem u 29 SVJ.

Výhled 2017

Pro letošní rok je počítáno se ziskem nejméně ve výši cca 0,4 mil. Kč. Předpoklad vychází z aktuálního stavu spravovaných bytových jednotek MČ Praha 11 a dále z počtu spravovaných SVJ, kdy dojde k jejich snížení. V řadě případů musela být rovněž upravena správní odměna. Pro letošní rok byl zpracován detailní akční plán akvizičních činností, jehož naplnění bude přispívat i ke zlepšování hospodářského výsledku tohoto střediska.

Středisko č. 12 – správa nebytů

2016

Hospodářský výsledek střediska správy nebytových prostor je za rok 2016 **zisk 5,416 mil. Kč**. Proti roku 2015 došlo k navýšení zisku o 3.931 mil. Kč a to zejména z důvodu zahájení provozování objektu Nad Opatovem 2140 (Sandra) od 1. 7. 2016 na základě uzavření pachtovní smlouvy s MČ Praha 11 na provoz tohoto objektu. V příštích letech bude část zisku vytvořeného na tomto středisku využívána na zajišťování oprav do tohoto objektu, který má Jihoměstská majetková a.s. v pachtu.

Výhled 2017

V letošním roce je počítáno se ziskem ve výši cca 4,3 mil. Kč. Z této částky by mělo být cca 3,0 mil. Kč proinvestováno formou oprav do předem dohodnutých objektů MČ Praha 11. Od



1. 1. 2017 došlo i k úpravě a sjednocení smluvních podmínek u objektů, které má společnost od MČ Praha 11 v nájmu (5% z celkových výnosů z dalších podnájmů).

Středisko č. 13 – parkování

2016

Toto středisko zahrnuje parkovací domy Vojtěškova 2333 a Opatovská 874 a dále nekryté parkoviště - pro osobní vozy Hráského. V roce 2016 hospodařilo středisko se ziskem 208 tis. Kč.

Výhled 2017

Následně by chtěla JMM rozšířit své služby, proto se zúčastnila výběrového řízení na další parkoviště.

Středisko č. 14 – MDC

2016

MDC zajišťuje provoz kamerového systému MČ Praha 11. V kamerovém systému je zapojeno 446 ks kamer. Dále MDC sleduje technologie EPS, EZS a vzdálený dohled nad spotřebou energií a vody v objektech mateřských a základních škol. V roce 2016 provozovala JMM a.s. výše uvedené středisko stále bez nové smlouvy. Tu se podařilo uzavřít až v srpnu 2016, proto středisko vykázalo v roce 2016 ztrátu ve výši 1.389 tis. Kč.

Výhled 2017

V roce 2017 bude cca 105 kamer připojeno do městského kamerového systému. Vzhledem k již uzavřené smlouvě by mělo být hospodaření střediska v tomto roce vyrovnané.

Středisko č.15 - správy zeleně

2016

Údržba zeleně je pro MČ Praha 11 vykonávána na plochách veřejné zeleně a dále v nebytových objektech na základě uzavřené mandátní smlouvy s MČ Praha 11, dále na základě jednotlivých objednávek. V období 1. 1. 2016 – 30. 4. 2016 spravovalo středisko 20 % veřejné zeleně současně se zimní údržbou od 1. 5. 2016 – 31. 12. 2016 je ve správě již cca 230 hektarů veřejné zeleně a veškeré komunikace ve správě MČ Praha 11, přičemž celkové výnosy střediska činily 29,004 mil Kč, z toho zisk za rok 2016 činil 948 tis. Kč. Zásadní skutečností v poklesu zisku



oproti minulému období, je úprava jednotkových a položkových cen v souvislosti s cenovou hladinou nastavenou při veřejné soutěži konané v roce 2015. Tedy objem objednaných prací je srovnatelný, v mnoha případech i poměrově větší, ovšem odměna v porovnání s předcházejícím obdobím je nižší. I přes tyto skutečnosti, se středisko vypořádalo s nárůstem požadovaných činností, veškeré objednávky plní dle plánu a hospodaření jako jednotka ukončilo s kladným výsledkem. Stále probíhá i souběžně obnova technického vybavení, kdy byl zakoupen multifunkční traktor Antonio Carraro TTR 4400 společně se zimním příslušenstvím. Byla uskutečněna objednávka na nový užitkový automobil a postupně doplňována či obměňována drobná technika. Nadále probíhá úsporný program týkající se odpadového hospodářství a program zpětného využívání vodních zdrojů. Těmito kroky se společnost posouvá v oblasti environmentálního přístupu k životnímu prostředí, do pole moderních a ohleduplných subjektů. O čemž svědí i certifikát enviromentálního managementu.

Výhled 2017

V roce 2017 čeká stř. 15 správa a údržba veškerých ploch a komunikací ve správě MČ Praha 11, je tedy předpoklad vyššího objemu objednávek a větší rozsah činností. Dále očekáváme další doplňování technického vybavení, dle předběžného investičního harmonogramu. Bude probíhat aktualizace provozních řádů v souladu s platnou legislativou.

Středisko č.16 – správa a provozování sportovišť

2016

Hospodářský výsledek střediska provoz sportovních zařízení je za rok 2016 ztráta **3,332 mil. Kč**. Středisko provozování sportovních zařízení je od 1. 1. 2016 dalším střediskem společnosti Jihoměstská majetková a.s. Je v něm zahrnut provoz sportovní haly na VS11 a veškerá další sportoviště, které v roce 2015 obhospodařovala o.p.s. Sportovní Jižní Město, která ukončila k 31.12.2015 svoji činnost. Na dosažené ztrátě v roce 2016 se podílelo zejména vysoké nájemné hrazené MČ Praha 11 za sportovní halu na VS11, které se podařilo snížit až od 12/2016. Výsledek pozitivně ovlivnilo i navýšení nájemného pro sportovní oddíly od 9/2016. Oba tyto kroky budou mít výrazný dopad do hospodaření v dalším období.

Výhled 2017

V roce 2017 se počítá s vyrovnaným hospodařením střediska, kdy by hospodářský výsledek měl dosáhnout zisku cca 0,3 mil. Kč.

Ze všech uvedených skutečností si dovoluji tvrdit, že rok 2016 byl pro Jihoměstskou majetkovou a.s. opět úspěšný.



Ing. Tomáš VOSTŘEL
předseda představenstva

III. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název společnosti:

Jihoměstská majetková a.s.

Sídlo společnosti:

Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00

Právní forma:

akciová společnost

Vznik společnosti:

10. prosince 2007

Identifikační číslo:

281 99 081

Zapsáno v obchodním rejstříku:

Městský soud v Praze oddíl B, vložka 12900

Telefonní spojení:

226 801 200

faxové spojení:

226 801 201

Bankovní spojení:

Česká spořitelna, a. s., Budějovická 912, Praha 4

číslo účtu: 108735359/0800

číslo účtu: 108736318/0800 (parkovací domy)

číslo účtu: 107-108735359/0800 (e-aukce)

Předmět činnosti:

- správa a údržba nemovitostí,
- zprostředkování obchodu a služeb,
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- maloobchod provozovaný mimo řádné provozovny
- provoz parkovacích domů

Statutární orgány:

Představenstvo:

předseda: JUDr. Václav Kuchař

místopředseda: Ing. Ondřej Prokop

člen: Bc. Jan Mareš

člen: Martin Pavláček, MBA

člen: Ing. Yvona Grošková

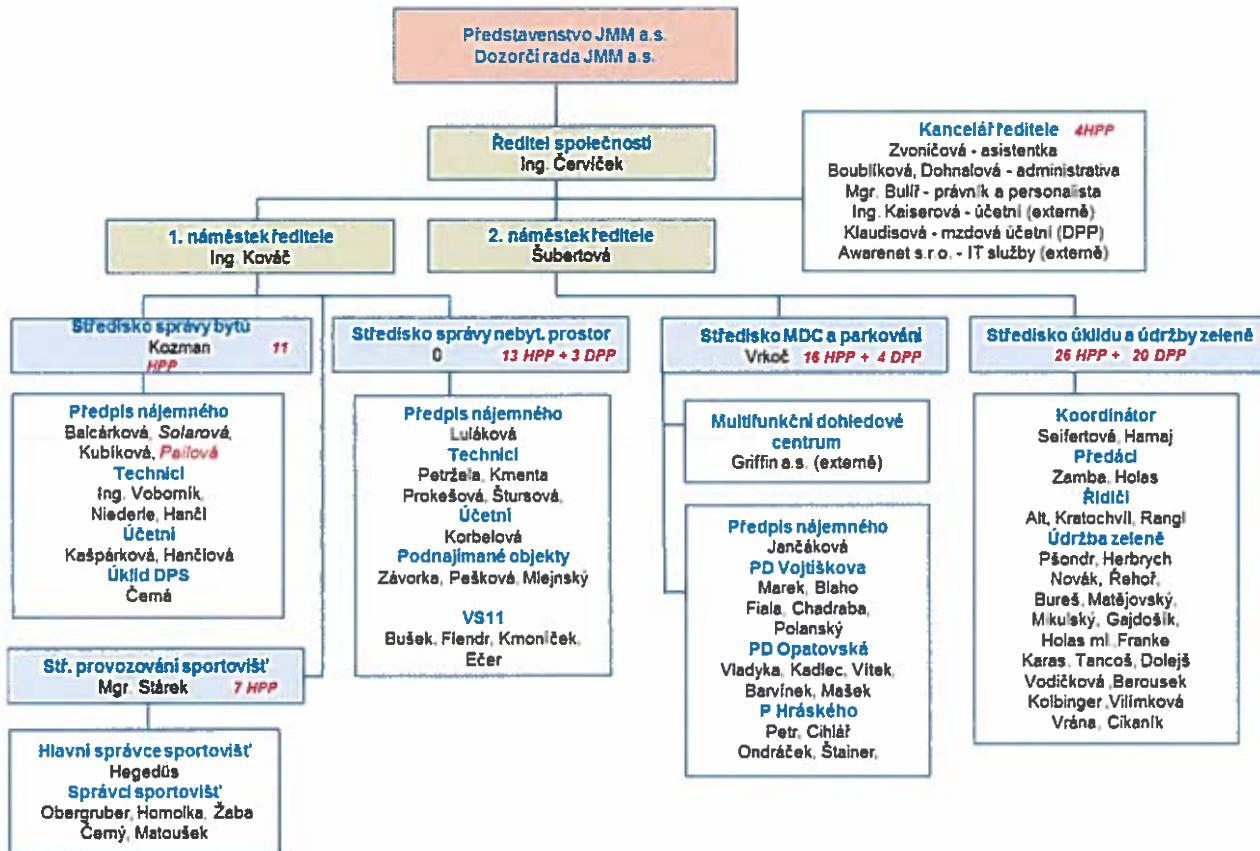


Dozorčí rada:

předseda: Ing. Vlastimil Pechlát
místopředseda: Ing. Tomáš Vostřel
člen: Petra Štroblová
člen: Miroslava Haushalterová



ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI A ZPŮSOB ŘÍZENÍ





V rámci integrovaného systému managementu funguje digitální „Informační systém JMM“, jehož součástí je především systém oběhu účetních dokladů, evidence plnění a vyhodnocování projektů a s nimi spojených dílčích úkolů pro vedení a jednotlivé pracovníky společnosti, jejich průběžná kontrola a vyhodnocování plnění. Dále pak evidence, věcné a finanční schvalování, zaúčtování a úhrada faktur, evidence a sledování platnosti periodických revizí vyhrazených technických zařízení včetně sledování spotřeb dodávaných médií, evidence a sledování platnosti a účinnosti nájemních a podnájemních smluv, smluv o dílo, evidence příchozí a odchozí pošty apod. Tento systém nám napomáhá efektivně zvládat administrativní činnost společnosti s minimalizací chyb, které by jednotliví zaměstnanci mohli zapříčinit.

Pro správu bytů v majetku společenství vlastníků jednotek byl vyvinut moderní komunikační nástroj „Aplikace Správa nemovitostí pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek“ (dále jen „Aplikace“). Výhodou této nové služby je usnadnění komunikace mezi jednotlivými vlastníky, výbory SVJ a správcem. Aplikace umožňuje nejenom sdílet důležité dokumenty, kontakty, fotodokumentaci apod., které se týkají daného SVJ, ale také umožňuje jednoduchým způsobem hlásit závady a vést interní diskuzi mezi členy daného SVJ. Součástí Aplikace je také přístup do internetového databázového evidenčního systému iDES, kde si jednotliví vlastníci můžou zkontrolovat evidenci vlastních plateb, evidenční list či vyúčtování služeb.



IV. NABÍDKA SLUŽEB JIHOMĚSTSKÉ MAJETKOVÉ a.s.

Správa bytového a nebytového fondu

Správa bytového fondu představuje pro naši společnost jednu z nejvýznamnějších oblastí, kterou se zabýváme. Velice si této práce vážíme. Z těchto důvodů máme stanoveny úřední hodiny každý den. Termín návštěvy lze samozřejmě sjednat po předchozí domluvě i v mimo úřední hodiny. Společnost Jihoměstská majetková a.s. má provozovnu v ulici Tererova 1356/6a v Praze 11. V moderně zařízené bezbariérové provozovně naši společnosti najdou naši zákazníci přátelské prostředí, kde vyřídí veškeré potřebné záležitosti.

Zajišťujeme komplexní správu nemovitostí pro všechny formy vlastnictví spočívající v oblasti administrativní, předpisové, technické, účetní a právní.

Jedná se zejména o:

- zprostředkování smluvních vztahů na plnění spojená s provozem objektu
- zajištění údržby a oprav společných částí objektu
- návrhy plánu oprav a investic
- návrhy v oblasti úspor energií
- předpis plateb jednotlivým vlastníkům
- vedení evidence plateb a výdajů
- zajištění příslušných revizí vyhrazených technických zařízení včetně odstraňování závad z nich vyplývajících
- zajištění deratizace, dezinfekce a dezinsekce
- zajištění nepřetržité havarijní služby
- zajištění rozúčtování služeb na konečné spotřebitele
- vymáhání pohledávek mimosoudní cestou
- zajištění vymáhání pohledávek soudní cestou
- zpracování účetních závěrek včetně roční účetní závěrky
- zajištění svolání shromáždění vlastníků
- výpočet a podání přiznání k dani z nemovitostí jednotlivých vlastníků bytů
- vypracování výročních zpráv



Podvojné účetnictví je vedeno v souladu s právními předpisy, zejména zákonem o účetnictví č. 563/91 Sb., v programu I-DES společnosti TOM-COMPUTER. Součástí tohoto programu je i evidence předpisu nájmu, evidence příspěvku do fondu oprav vč. záloh na služby a technická evidence správy domu. V pravidelných intervalech předkládáme zástupcům vedení městské části Praha 11, BD či SVJ měsíční uzávěrku s předvahou, rozvahou, výsledovkou a hlavní knihou. Úzce spolupracujeme s daňovým poradcem a auditorem.

Vše zajišťujeme jménem a na účet vlastníka domu s potřebnou péčí řádného hospodáře. S vlastníkem objektu uzavřeme mandátní smlouvu na komplexní správu předmětné nemovitosti, ze které vyplývají práva a povinnosti obou smluvních stran.

Havarijní služba Jihoměstské majetkové a.s.

Společnost Jihoměstská majetková a.s. zajišťuje smluvně pro své zákazníky havarijní službu. Jedná se o odstraňování havarijních stavů v plném rozsahu, pokud je to technicky možné v daný okamžik, případně jsou provedena taková opatření, kterými se zabrání vzniku škod na majetku či zdraví osob. Službu zajišťujeme prostřednictvím bezplatné linky v pracovních dnech od 16.00 hodin do 08.00 hodin a nepřetržitě čtyřadvacet hodin denně o sobotách, nedělích a svátcích.

Havarijní službu chápeme jako nezbytný doplněk spravovaných nemovitostí či jako rozšířený výkon technické správy. **V případě zájmu o tuto službu s příslušným Společenstvím vlastníků jednotek uzavřeme příslušný smluvní vztah.**

Jelikož jsme společnost, která velmi úzce kooperuje s Městskou částí Praha 11, jsme připraveni našim zákazníkům nabídnout i doplňkové služby z již realizovaného programu pro Bytová družstva a Společenství vlastníků jednotek.

Funkce multifunkčního dohledového centra

- monitoring všech kamer zapojených v systému = okamžitý přístup ke všem kamerám v systému MČ Praha 11
- monitoring výstupů z ostatních bezpečnostních technologií (se zpětnou vazbou např. na nájemníky)



- automatické zobrazení kamery při poplachovém stavu v objektu (např. při narušení hlídaného prostoru)

Využití dalších bezpečnostních technologií

- elektronická požární signalizace
- elektronická zabezpečovací signalizace
- přístupové systémy (především čipy pro vstup do objektu)
- vzdálená správa energií a tepla na objektech MČ Praha 11

Úklid kontejnerových stání a odvoz velkoobjemového odpadu

V r. 2016 byl nabízen úklid kontejnerových stání na komerční bázi a můžeme konstatovat, že se tento systém osvědčil.

Úklid chodníků a odstraňování psích exkrementů

Naše společnost zajišťuje pro městskou část Praha 11 zimní úklid pěších komunikací v rozsahu cca 40 km. Další pěší komunikace jsou udržovány před objekty, které naše společnost spravuje. Tuto službu zajišťujeme i pro další vlastníky nemovitostí. Kromě bytových domů udržujeme také chodníky před mateřskými a základními školami na území Jižního Města. Máme k dispozici 7 komunálních strojů. V případě kalamitních stavů máme dohodnutý dostatečný počet brigádníků, kteří nám pomohou tyto situace zvládat. Pro SVJ a družstva z Prahy 11 nabízíme možnost zapojení se do zimní údržby za finanční odměnu. Pomocí dvou speciálních úklidových strojů zajišťujeme také pro městskou část Praha 11 odstraňování psích exkrementů. Tato služba je poskytována celoročně.

Sběrný dvůr bioodpadu

Od dubna do listopadu každého roku provozujeme sběrný dvůr bioodpadu, a to pro občany Jižního Města zdarma. Sběrný dvůr se nachází na konci ulice K Dubu (u pěší lávky přes dálnici D1). Provozní doba je zveřejněna na našich webových stránkách.



Provoz parkovacích domů

Společnost Jihoměstská majetková a.s. provozuje parkovací objekty na Jižním městě, a to objekt Vojtěškova a objekt Opatovská, dále venkovní parkoviště Hráského. Zároveň spolupracujeme s Městskou částí Praha 11 na řešení problematiky dopravy v klidu. Cílem společnosti je poskytnout občanům Prahy 11 komfortní a bezproblémové parkování s ohledem na kapacitní možnosti místních komunikací a rozvíjet kapacity nové v objektech hromadných garáží a parkovišť. Stupeň automobilizace každým rokem narůstá a místní komunikace nejsou nafukovací. Je tedy účelem vnést do stávajících kapacit řád a zároveň nutný soulad s legislativou a nabídnout oproti parkování na ulicích komfort v garážových objektech či jiných kapacitních možnostech parkování.



V. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

Charakteristika společnosti

Jihoměstská majetková a.s. byla založena akciovou společností 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00, IČ: 279 28 641, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138, která byla do 11. října 2011 100 % vlastníkem společnosti. Tohoto dne akcie odkoupila Městská část Praha 11, která se stala 100 % vlastníkem společnosti. Společnost Jihoměstská majetková a.s. byla do obchodního rejstříku zapsána dne 10. prosince 2007. Sídlo společnosti je v Praze 4, Hájích, Ocelíkova ulice č.p. 672/1. Kanceláře společnosti a tím i adresa pro styk s veřejností, jsou na adresě Tererova 1356/6a v Praze 4, Chodov. Vlastní podnikatelská činnost byla zahájena dnem 10. prosince 2007. Od 1. ledna 2008 nabyla účinnosti mandátní smlouva na správu nebytových objektů ve vlastnictví Městské části Praha 11. K 31. prosinci 2016 zaměstnávala společnost 84 stálých zaměstnanců. Za celý rok 2016 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců včetně uzavřených dohod o provedení práce 100.

Charakteristika výsledků za rok 2016

Společnost hospodařila v osmém roce své činnosti se ziskem.

Celkové investiční výdaje byly v objemu 977 tis. Kč. Investice byly směrovány především do pořízení vozového parku a strojů pro údržbu zeleně a nového IT vybavení. Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy nebo jinými omezeními vyjma zajištění poskytnutých úvěrů na daný majetek. Akciová společnost splnila všechny své závazky a odvodové a daňové povinnosti. V roce 2016 byl vytvořen zisk 4.267 tis. Kč po zdanění.

Přehled finančních odměn členům představenstva a dozorčí radě za rok 2016

Představenstvo :

Předseda představenstva	12.000,-Kč/měsíc
Místopředseda představenstva	8.000,-Kč/měsíc
Člen představenstva	5.000,-Kč/měsíc

Dozorčí rada :

Předseda dozorčí rady	10.000,-Kč/měsíc
Člen dozorčí rady	2.500,-Kč/měsíc

Akcie a akcionáři

Jediným akcionářem společnosti je Městská část Praha 11. Byly vydány 2 kmenové akcie v listinné podobě, na jméno, s číselným označením 1 a 2 o jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč/akcie.

Ostatní

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí. Společnost během období roku 2016 neměla aktivity v ochraně životního prostředí. Společnost během období roku 2016 neměla aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

V průběhu roku 2014 prošla společnost procesem fúze s rozhodným dnem 1. 1. 2014. Jihoměstská majetková a.s. (nástupnická společnost) byla sloučena se společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. (zanikající společnost) a se společností Jihoměstská parkovací a.s. (zanikající společnost). Tyto skutečnosti byly do Obchodního rejstříku zapsány dne 4. 11. 2014.

V Praze dne 15. 5. 2017



Ing. Tomáš Vostřel
předseda představenstva



NÁKLADY A VÝNOSY ZA OBDOBÍ 01-12/2016

Účet	Popis	2016/01-2016/12
501xxx	Spotřeba materiálu	-4 025 872,59
502xxx	Spotřeba energií a služeb	-3 353 200,91
511xxx	Opravy a udržování	-3 459 064,54
512xxx	Cestovné	-127 456,74
513xxx	Reprezentace	-52 860,00
518xxx	Ostatní služby	-41 274 997,44
521xxx	Mzdové náklady	-29 355 615,00
523xxx	Odměny statutárním orgánům	-576 752,00
524xxx	Náklady na sociální a zdravotní pojištění	-9 211 191,00
527xxx	Zákonné sociální náklady	-993 032,50
531xxx	Silniční daň	-57 068,00
538xxx	Ostatní daně a poplatky	-25 889,79
543xxx	Dary	-21 000,00
545xxx	Ostatní pokuty a penále	-3 013,00
546xxx	Odpis pohledávky	-162 031,35
548xxx	Ostatní provozní náklady	-1 282 416,22
551xxx	Odpisy dlouhodobého majetku	-2 099 623,52
558xxx	Zákonné opravné položky	-270,00
559xxx	Ostatní opravné položky k pohledávkám	-66 919,68
562xxx	Nákladové úroky	-52 473,56
568xxx	Ostatní finanční náklady	-64 450,00
591xxx	Daň z příjmu z běžné činnosti	-953 520,00
592xxx	Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-17 044,00
599xxx	Vnitropodnikové náklady	-613 198,31
xxxxxx	NÁKLADY	-97 848 960,15
601xxx	Tržby za výrobky	618 927,19
602xxx	Tržba za služby	100 083 293,42
641xxx	Prodej dlouhodobého majetku	478 100,00
642xxx	Prodej materiálu	1 000,00
644xxx	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	25 000,00
646xxx	Odpis závazku	9,00
648xxx	Ostatní provozní výnosy	295 444,16
662xxx	Výnosové úroky	1 409,95
699xxx	Vnitropodnikové výnosy	613 198,31
xxxxxx	VÝNOSY	102 116 382,03
xxxxxx	ZISK	4 267 421,88

VI. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada zajišťovala své úkoly v souladu se zákonem a stanovami společnosti. Představenstvo předkládalo pravidelné zprávy o činnosti společnosti, zejména v oblastech obchodní, personálně mzdové a finančně ekonomické.

Dozorčí rada průběžně kontrolovala chod společnosti, rozpis a plnění finančního plánu na rok 2016 a prováděla další kontroly se zaměřením na oblast organizační, obchodní a ekonomickou, zejména s důrazem na legislativní změny, které nastaly v průběhu roku 2016. Zvláštní pozornost byla věnována ověřování stavu účetnictví a kontrole dodržování cenové legislativy.

Dozorčí rada dále předávala představenstvu společnosti svá stanoviska, názory a podněty. Namátkovou kontrolou v hospodaření společnosti neshledala dozorčí rada žádné závady.

Dozorčí rada projednala dle čl. 25 odst. 2b) a odst. 6). Stanov společnosti zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku za rok 2016.

Vzhledem k tomu, že zpráva dostatečným způsobem charakterizuje činnost a majetek společnosti Jihoměstská majetková a.s., bere dozorčí rada zprávu bez výhrad na vědomí.

Účetní závěrka Jihoměstské majetkové a.s. byla samostatně prozkoumána dozorčí radou, která konstatuje, že účetní závěrka ve všech podstatných aspektech řádně dokumentuje aktiva, pasiva, majetek a finanční postavení společnosti ke dni 31. prosince 2016 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2016 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2016

V Praze dne 15. 5. 2017



Ing. Vlastimil Pechlát
předseda dozorčí rady



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBA MI

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle § 82 zákona č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (Zákon o obchodních korporacích)

Účetní období:

1.1.2016 – 31.12.2016

Předkládá představenstvo:

JUDr. Václav Kuchař, předseda představenstva
Ing. Ondřej Prokop, místopředseda představenstva
Bc. Jan Mareš, člen představenstva
Martina Pavláček, MBA, člen představenstva
Ing. Yvona Grošková, člen představenstva

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná dle § 82 zákona č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (Zákon o obchodních korporacích) je připojena k výroční zprávě společnosti.

V Praze dne 31. 3. 2017



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

I. Obecné údaje

Ovládající osoba:

Městská část Praha 11
IČ: 00231126
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4

Ovládaná osoba zpracovávající zprávu:

Jihoměstská majetková a.s.
IČ: 28199081
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4, Háje
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:

Ovládající osoba Městská část Praha 11 je jediným akcionářem a vlastní 100 % ovládané akciové společnosti Jihoměstská majetková a.s.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Jihoměstská sociální a.s.
IČ: 28461835
se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, Háje
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14669
jediný akcionář Městská část Praha 11

KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.

IČ: 27911225
se sídlem Malenická 1784, 148 00 Praha 4
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 497
zakladatel Městská část Praha 11

II. Způsob ovládání

Ovládající osoba Městská část Praha 11 je ovládající osobou podle zákona o obchodních korporacích a zároveň ovládající osobou všech výše uvedených společností.

Osoba ovládající se dne 11. října 2011 stala majitelem 2 ks akcií ovládané osoby představujících 100 % akcií ovládané osoby a je tak 100 % akcionářem ovládané osoby. Akcie byly odkoupeny od společnosti 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s.

Ovládající osoba může prosadit jmenování, volbu, odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem, nebo členem dozorčího orgánu ovládané osoby.



III. Obchodní smlouvy uzavřené s ovládající osobou a uzavřené mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou v rozhodném období

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a Městská část Praha 11

Číslo sml./obj.	Text	Datum podpisu	Platnost smlouvy
SM0700001109	mandátní smlouva o zajištění výkonu správy bytového fondu a nemovitého majetku ve svěřené správě MČ na území MČ Praha 11	19.12.07	od 01.01.08 na dobu neurčitou
SM0700001109	dodatek č. 12 k mandátní smlouvě	30.06.15	01.07.15
SM0700001109	dodatek č. 13 k mandátní smlouvě	20.04.16	01.12.16
SM0700001109	dodatek č. 14 k mandátní smlouvě	12.08.16	12.08.16
SM1000000639	smlouva o zajištění provozu Penzionu Chodov, Květ.vítězství 620, Praha 4	23.08.10	od 01.09.10 na dobu neurčitou
SM1100000184	smlouva o zajištění provozu odběrného místa	20.04.11	od 01.04.11 na dobu neurčitou
SM1100000184	dodatek č. 6 ke smlouvě (ceny pro rok 2016)	23.03.16	01.04.16 - 30.11.16
SM1100000196	smlouva o zajištění úklidu a údržby místních komunikací	06.05.11	01.01.11 - 31.12.11
SM1100000196	dodatek č. 4 ke smlouvě	26.04.16	do 31.12.17
SM1600000144	správa parkoviště Gregorova	17.03.16	automatické prodlužování
SM1600000281	údržba zeleně a úklid veřejných ploch na území MČ Praha 11	29.04.16	od 29.04.16 na dobu neurčitou
2015/0510	objednávka na výměnu reklamních desek u 130 ks laviček umístěných na dětských hřištích a ve veřejné zeleni	05.08.15	do 30.09.15
2015/0917	objednávka na údržbu zeleně a úklid vybraných veřejných ploch v 1.čtvrtletí 2016	08.12.15	do 31.03.16
2015/0923	objednávka na odborné zahradnické práce v podobě kácení a výsadby dřevin, betonování laviček a šintování dlaždicových chodníků	08.12.15	do 29.02.16
2016/0043	objednávka na vybudování dělící zídky v kontejnerovém stání Babákova 2160	18.01.16	do 29.04.16
2016/0052	objednávka na posypový materiál a sůl na zimní údržbu chodníků objektu úřadu Ocelíkova 672/1	18.01.16	do 01.02.16
2016/0113	objednávka dodání kamenů jako zábrana proti přejíždění veřejné zeleně	03.02.16	do 29.02.16
2016/0125	objednávka na umístění zábradlí ke schodišti vedoucí k obytnému domu č.p. 1390/1, v ul. Modletická	10.02.16	do 08.04.16
2016/0126	objednávka na umístění zábradlí na schody ve vnitrobloku ul. Horčičkova a ul. Mendelova, u prodejny Tesco a restaurace U Soudku	10.02.16	do 08.04.16
2016/0131	objednávka na odstranění zídky kontejnerového stání v ulici Hněvkovského 1373	10.02.16	do 15.03.16
2016/0161	objednávka na odbornou úpravu stávajících skupin dřevin rostoucích severně od stanice metra Háje na pozemcích č. parc. 1232, 1235/1, 1235/3, 1076 a 1074 v k.ú. Háje	17.02.16	do 30.04.16
2016/0162	objednávka na zajištění správce sportoviště v ul. Zlešická	17.02.16	do 31.12.16
2016/0221	objednávka na zajištění výroby cedule na parkoviště Gregorova	04.03.16	do 08.04.16
2016/0224	objednávka na štěpkování ořezaných větví po sněhové calamitě v areálu zahrady Úřadu MČ P11 Ocelíkova ulice	07.03.16	do 10.03.16
2016/0225	objednávka na odpadkový koš NNK 360 pro Košíkovský park	08.03.16	do 10.04.16
2016/0268	objednávka na realizaci přešlapového chodníčku na pozemku ve správě MČ Praha 11 před poštou v ul. Podjavorinské	15.03.16	do 23.05.16



2016/0271	objednávka na opravu plotu v parku u Chodovské tvrze způsobené dopravní nehodou	16.03.16	do 16.05.16
2016/0292	objednávka na údržbu zeleně a úklid vybraných veřejných ploch v dubnu 2016	24.03.16	do 30.04.16
2016/0311	objednávka na opravu poškozeného dlaždicového chodníku v okolí vstupu do kanalizační šachty u zadního vchodu do domu č.p. 2159 v ulici Babákova	30.03.16	do 30.04.16
2016/0313	objednávka na zajištění správce sportoviště v ul. Křejpského a nad Úpadem	30.03.16	do 31.12.16
2016/0321	objednávka na vyhotovení zjednodušené projektové dokumentace "Rekonstrukce a zateplení střech Vidimova"	04.04.16	do 30.06.16
2016/0503	objednávka na úklid kontejnerového stání Radimovická 1413	03.06.16	do 30.06.16
2016/0588	objednávka na prořez poškozeného stromu - jabloně a odstranění spadaných plodů ze zahrady v objektu ÚMČ Praha 11, ulice Ocelíkova	14.07.16	do 29.07.16
2016/0591	objednávka na výkaz výměr a orientační rozpočet k PD sanaci plochých střech budov ÚMČ Praha 11 Vidimova 1324, 1325	18.07.16	do 31.08.16
2016/0607	objednávka na odstranění spadaných plodů ze zahrady v objektu ÚMČ Ocelíkova	26.07.16	do 29.08.16
2016/0608	objednávka na opravu kontejnerového stání v ulici Michnova a opravu zámkové dlažby v ulici Tererova	01.08.16	do 31.08.16
2016/0612	objednávka na přípravné práce pro Kříž - Chodovský hřbitov	03.08.16	do 31.08.16
2016/0632	objednávka na dopravu, montáž a demontáž stanu o velikosti 4x8 m, 1 stolu a 1 lavice na akci Pražské cyklozvonění konané dne 25.9.2016 u metra Opatov	19.08.16	do 25.09.16
2016/0634	objednávka na odstranění spadaných plodů z jabloně a suchých větví ze smrku v objektu ÚMČ Ocelíkova	11.08.16	do 12.08.16
2016/0760	objednávka na opravu plotu a vegetační úpravy U Přehrady a Nad Úpadem	03.10.16	do 19.10.16
2016/0804	objednávka na dodání kamenů jako zábran proti přejízdění veřejné zeleně a dosetí trávníku	10.10.16	do 04.11.16
2016/0907	objednávka na kácení dřevin v objektu ÚMČ ul. Vidimova	08.11.16	do 30.11.16
2016/0917	objednávka na čištění odtoků na lávce pro pěší před zimním obdobím v ulici Opatovská u metra Háje	23.11.16	do 17.11.16
OB160030MBU	objednávka na zajištění údržby zeleně areál Jedenáctka VS	18.05.16	
OB160087MBU	objednávka na zajištění údržby zeleně areál Jedenáctka VS	09.08.16	
OB160156MBU	objednávka na úklid listí v areálu Jedenáctka VS	18.11.16	
OBJ15/3	objednávka na provedení údržby zeleně na pozemku u modré školy	23.10.15	do 31.10.15
OBJ15/218	objednávka na provedení náhradní výsadby za pokácený strom v objektu Starochodovská 1750	14.09.15	do 15.10.15
OBJ15/664	objednávka na kompletní vyklizení bytu 3+1 Majerského 2034/13	09.12.15	do 30.12.15
OBJ15/665	objednávka na kompletní vyklizení bytu 1+kk Bajkonurská 736/4	09.12.15	do 30.12.15
OBJ15/735	objednávka na vyklizení společných částí domu z důvodu zajištění požární bezpečnosti Petýrkova 1950/18	22.01.16	do 27.01.16
OBJ15/745	objednávka na vyklizení uvolněné bytové jednotky Křejpského 1506/33	22.01.16	do 27.01.16
OBJ15/760	objednávka na vyklizení společných částí domu z důvodu zajištění požární bezpečnosti Petýrkova 1949/16	03.02.16	do 05.02.16
OBJ15/838	objednávka na úpravu svahu před vstupem do školy a veřejné knihovny při ZŠ Donovalská 1684	23.10.15	do 13.11.15
OBJ15/866	objednávka na kompletní vyklizení uvolněného bytu s následnou likvidací odvozem na skládku ul. Bajkonurská 736/4	04.04.16	do 15.04.16
OBJ16/4	objednávka na provedení údržby zeleně na pozemku 1099/2 u modré školy	25.05.16	do 15.06.16



OBJ16/5	objednávka na provedení úpravy zeleně na pozemku 1099/2 u modré školy	10.08.16	do 20.08.16
OBJ16/7	objednávka na provedení odstranění vánočního stromu úřadu MČ Praha 11 Ocelíkova 671	15.01.16	do 19.01.16
OBJ16/8	objednávka na provedení posypu v objektu městské policie Markušova 1555	18.01.16	do 20.01.16
OBJ16/60	objednávka na seč a odvoz posekané trávy z předzahrádek objektu Petýrkova 1949-1953 a Petýrkova 2254	27.05.16	do 09.06.16
OBJ16/99	objednávka na provedení přistavení kontejneru 11 m ³ do objektu Nad Opatovem 2140 a následný odvoz	05.04.16	do 22.04.16
OBJ16/103	objednávka na provedení přistavení kontejneru 11 m ³ do objektu Nad Opatovem 2140 a následný odvoz	14.04.16	do 22.04.16
OBJ16/113	objednávka na provedení odborného řezu pírorostlé thuje u vstupu do školnického bytu Leopoldova 1680	09.02.16	do 19.02.16
OBJ16/121	objednávka na provedení štěpkování ořezaných větví v areálu Vidimova 1324	22.04.16	do 20.05.16
OBJ16/140	objednávka na provedení revitalizace stojanů na rostliny v objektu úřadu MČ Praha 11, Ocelíkova 672	09.05.16	do 31.05.16
OBJ16/181	objednávka na demontáž a odvoz poničené kuchyňské linky a el. Vařiče v ulici Bachova 1566/7	12.08.16	do 16.08.16
OBJ16/209	objednávka na kompletní vyklizení sklepni kóje Bajkonurská 736/4	12.09.16	do 24.09.16
OBJ16/221	objednávka na provedení odstranění spadaných plodů z jabloně v objektu Ocelíkova 672	16.09.16	do 19.09.16
OBJ16/224	objednávka na kácení břízy bělokoré na zahradě školky včetně provedení uložené náhradní výsadby v MŠ Konstantinova 1480	21.03.16	do 31.03.16
OBJ16/226	objednávka na provedení odplevelení a odstranění suchých dřevin z květináků na pochozí ploše objektu Opatovská 874	23.09.16	do 30.09.16
OBJ16/227	objednávka na provedení revitalizace zeleně na 7 záhonech na pochozí ploše objektu Opatovská 874	23.09.16	do 10.10.16
OBJ16/232	objednávka na úpravu keřů a zeleně ve společné předzahrádce u bočního únikového východu na západní straně objektu + úprava přiléhající zeleně okolo objektu Blatenská 2146/4	19.09.16	do 30.09.16
OBJ16/241	objednávka na vyklizení po exekuci včetně následné likvidace odvozem na skládku v objektu Anny Drábikové 535/5	26.09.16	do 07.10.16
OBJ16/242	objednávka na provedení odstranění spadaných plodů z jabloně v objektu Ocelíkova 672	10.10.16	do 11.10.16
OBJ16/244	objednávka na provedení opravy zábradlí u zásobovací rampy objektu Opatovská 1754	10.10.16	do 10.10.16
OBJ16/280	objednávka na provedení vyklizení stání pro popelnice v objektu Opatovská 1754	14.11.16	do 16.11.16
OBJ16/284	objednávka na vyklizení společných prostor domu Petýrkova 1952	21.10.16	do 25.10.16
OBJ16/289	objednávka na provedení dokončení revitalizace zeleně na pochozí ploše objektu Opatovská 874	21.11.16	do 30.11.16
OBJ16/307	objednávka na provedení revitalizace květinových věží v objektu Ocelíkova 672	30.11.16	do 01.12.16
OBJ16/315	objednávka na provedení nátěru betonových květináků na pochozí ploše objektu Opatovská 874	08.12.16	do 13.12.16
OBJ16/567	objednávka na provedení odstranění suchého smrku v objektu Hrabáková 2001	20.07.16	do 27.07.16
OBJ16/575	objednávka na odstranění náletové dřeviny vzrostlé do okapového chodníku u fasády hospodářského pavilonu včetně provedení ořezu větví stromů zasahujících do fasády z uliční strany v MŠ Konstantinova 1480	27.07.16	do 05.08.16



OBJ16/628	objednávka na úpravu zeleně u objektu Chomutovická 1443	12.08.16	do 31.08.16
OBJ16/629	objednávka na úpravu zeleně u objektu Chomutovická 1443	12.08.16	do 31.08.16
OBJ16/641	objednávka na prořez keřů kolem obvodu školy z důvodu nutnosti přístupu k fasádě a oknům školy pro zajištění pochůzky ostrahy bezpečnostní agenturou	18.08.16	do 19.08.16
OBJ16/786	objednávka na provedení kácení 1 ks dřeviny topol černý kultivar včetně náhradní výsadby 1 ks dřeviny buk lesní kultivar v objektu Janouchova 671	03.10.16	do 30.04.17
OBJ16/819	objednávka na provedení úklidu podlahy v prostoru zahradního skladu po prokousání odpadu potkanem včetně následné dezinfekce prostor v objektu Hroncova 1883	12.10.16	do 14.10.16
OBJ16/834	objednávka na provedení odborného ořezu větve borovice, jež zasahuje do atiky budovy MŠ Dubnova 806	14.10.16	do 30.11.16
OBJ16/848	objednávka na provedení kácení borovice černé rostoucí při jižním oplocení MŠ Vejvanovského 1610	18.10.16	do 21.10.16
OŽP	požadavek na odvoz odpadů při provádění řezu stromů		do 31.08.16

Nájmy

Číslo smlouvy	Označení	Text	Objekt	Nájem od	Nájem do
SM0700001080		nájemní smlouva	K Milíčovu 674	07.12.07	
SM0700001100		nájemní smlouva	Mendelova 550	01.01.08	
SM080000024	NS 2333-01/N	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Vojtíškova 2333	01.02.08	
SM0800000197	NS 0874-11/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Opatovská 874	10.04.08	
SM0800000493		nájemní smlouva	Jírovcovo nám. 1782	01.07.09	
SM0800000976	NS 1356-01/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-01	01.01.09	
SM0900000093	NS 1750-01/N	nájemní smlouva	Starochodovská 1750	01.03.09	
SM0900000197	NS 2149-01/N	nájemní smlouva	Babákova 2149	01.04.09	
SM0900000241	NS 1862-01/N	nájemní smlouva	Donovalská 1862	17.04.09	
SM0900000584	NS 1594-01/N	nájemní smlouva	Mikulova 1594	20.07.09	
SM0900000792	9335/N	nájemní smlouva	Lávka pro pěší přes DI	01.10.09	
SM0900000801	NS 0670-01/N	nájemní smlouva	Janouchova 670	01.10.09	
SM1000000187		nájemní smlouva	Markušova 1555	01.04.10	
SM1000000293	NS 2022-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Pošepného nám. 2022	15.05.10	
SM1000000450		nájemní smlouva	Hráského 1902	01.10.10	
SM1000000575	NS 1401-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Modletická 1401	01.10.10	
SM1000000803	9335/N/2	nájemní smlouva	pozemek parc.č.251/9	01.11.10	
SM1000001045		smlouva o nájmu movitých věcí	Modletická 1401	01.08.11	
SM1000001047		smlouva o nájmu movitých věcí	K Milíčovu 674	01.08.11	
SM1100000051		smlouva o nájmu movitých věcí	Babákova 2149	01.08.11	
SM1100000052		smlouva o nájmu movitých věcí	Donovalská 1862	01.08.11	
SM1100000108	NS 1356-02/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-02	01.04.11	
SM1100000201	NS 1356-11/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-11	01.05.11	
SM1100000292	NS 0534-02/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	A.Drabíkové 534-02	01.06.11	
SM1100000345	NS 671-00/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Janouchova 671	01.07.11	
SM1100000418	NS 1356-03/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Tererova 1356-03	01.07.11	
SM1200000384	NS 2013-03/N	nájemní sml. o nájmu nebyt.prostor	Filipova 2013	23.04.12	
SM1200000958	9345/N	nájemní sml. o nájmu nemovitosti	Hráského	05.10.12	
SM1400001604	NS 0001-02/N	pachtovní smlouva	SH Jedenáctka VS	11.08.14	
SM1500001111	NS 1662-01/O	nájemní sml. o nájmu objektu	Donovalská 1662	01.12.15	
SM1500001225	NS 2233-01/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitosti - objekt a pozemky	SH Květ.vítězství	01.01.16	



SM1500001226	NS 2022-01/P	nájemní sml. o nájmu nemovitosti - pozemku	Hrabákova hřiště	01.01.16	
SM1500001229	NS 2001-01/OP	nájemní sml. o nájmu nemovitostí a movitých věcí	Hrabákova 2001	01.01.16	
SM1600000335		smlouva o nájmu movitých věcí	Janochova 671	01.01.16	
SM1600000742		pachtovní smlouva	Nad Opatovem 2140	01.07.16	
SM1600000774		podpachtovní smlouva	Schulhoffsova 844	01.08.16	
SM1600000775	NS 0844-04/OP	nájemní sml. o nájmu objektu a pozemků	Schulhoffsova 844	01.08.16	
SM1600000824	NS 0518-01/OP, NS/20160035	nájemní sml. o nájmu objektu a pozemků	Stachova 518	01.11.16	
SM1600000989	NS 0057-01/OP, NS/20160032	nájemní sml. o nájmu objektu a pozemků	Květnového vítězství 57	01.11.16	
SM1600001162	NS 1680-01/OP, NS/20160039	nájemní sml. o nájmu objektu a pozemků	Mírového hnutí 1680	01.12.16	

IV. Jiné právní úkony, které byly učiněny v zájmu propojených osob

V roce 2014 došlo k fúzi se společností 1.JIHOMĚSTSKÁ a.s. (zanikající společnost) a Jihoměstská parkovací a.s. (zanikající společnost). Jihoměstská majetková a.s. se stala nástupnickou společnosti s rozhodným dnem 1. 1. 2014, do Obchodního rejstříku bylo vše na základě usnesení Městského soudu zapsáno dne 4. 11. 2014.

V. Opatření

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud osoby ovládající a propojené osoby ze strany ovládané osoby přijata či uskutečněna žádná jiná opatření mimo rámec běžných opatření uskutečňovaných ovládanou osobou ve vztahu k ovládající osobě jako akcionáři ovládané osoby.

VI. Poskytnutá plnění a protiplnění

V průběhu účetního období nebyla v zájmu či na popud ovládající a propojené osoby ze strany ovládané osoby přijata či uskutečněna žádná plnění a protiplnění mimo rámec běžných plnění a protiplnění uskutečňovaných ovládanou osobou ve vztahu k osobě ovládající jako akcionáři ovládané osoby.

V roce 2016 tedy nebyla poskytnuta žádná další plnění, která by měla dopad na hospodaření ovládané osoby v uvedeném účetním období.

VII. Vyčíslení případné majetkové újmy vzniklé ze vztahů, úkonů, opatření či plnění ve smyslu předcházejících bodů

Společnost prohlašuje, že jí nevznikla z titulu uzavření výše uvedených smluv, výše uvedených jiných právních úkonů, ostatních opatření a poskytnutých plnění či přijatých protiplnění žádná újma.

VIII. Prohlášení statutárního orgánu ovládané osoby

Statutární orgán společnosti Jihoměstská majetková a.s. prohlašuje, že kromě v této zprávě uvedených smluvních vztahů k ovládající osobě neuzařela ovládaná osoba v roce 2016 jiné smlouvy s ovládající osobou nebo osobou ovládanou stejnou ovládající osobou. Dále prohlašuje, že ovládaná osoba neučinila ve prospěch ovládající osoby jiné právní úkony, než jsou uvedené v této zprávě a že nepřijala a neuskutečnila v zájmu ovládající osoby jiná opatření, než jsou uvedená v této zprávě.



Ing.Tomáš Vostřel
předseda představenstva



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

VIII. VYJÁDŘENÍ DOZORČÍ RADY KE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

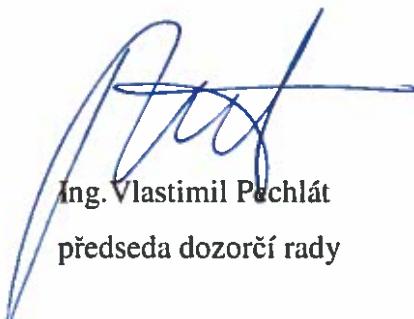
Jihoměstská majetková a.s.

Dozorčí rada

Dozorčí rada společnosti Jihoměstská majetková, a.s., v souladu se zákonem obchodních korporacích přezkoumala zprávu za období 1.1.2016 – 31.12.2016 o vztazích mezi propojenými osobami, kterou předložilo představenstvo společnosti.

Dozorčí rada nemá ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami připomínek a dle zákona o obchodních korporacích a v souladu s čl. 25 odst. 7) stanov společnosti podává informaci o přezkoumání této zprávy valné hromadě společnosti.

V Praze dne 15. 5. 2017



Ing. Vlastimil Pechlát
předseda dozorčí rady



IX. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora je přiložena v příloze č. I

X. FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2016

Účetní závěrka obsahuje:

- | | |
|--|-------------|
| ✓ Rozvaha | příloha č.2 |
| ✓ Výkaz zisků a ztráty | příloha č.3 |
| ✓ Příloha účetní závěrky | příloha č.4 |
| ✓ Přehled o peněžních tocích | příloha č.5 |
| ✓ Přehled o změnách vlastního kapitálu | příloha č.6 |

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Jihoměstská majetková a.s.

Se sídlem: Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 281 99 081

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Jihoměstská majetková 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 Jihoměstská majetková a.s. k 31.12.2016, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

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 shromázdili, poskytuji dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením 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 ověřování účetní závěrky 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

ECOVIS blf s.r.o., V Celnici 1031/4, Praha 1, 110 00, provozovna: Na Veselou 962, Beroun, 266 01, IČ: 276 08 875
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118619.

ECOVIS International tax advisors accountants auditors lawyers in Argentina, Australia, Austria, Belgium, Brazil, Bulgaria, China, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, Finland, France, Germany, Greece, Great Britain, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Israel, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Luxembourg, Republic of Macedonia, Malaysia, Malta, Mexico, Netherlands, New Zealand, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Republic of Serbia, Singapore, Slovak Republic, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland, Taiwan, Tunisia, Turkey, Ukraine, Uruguay, USA (associated partners) and Vietnam.

ECOVIS International is a Swiss association. Each Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity. ECOVIS blf s.r.o. is a Czech Member Firm of ECOVIS International.

předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k níž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

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, navrhnut 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 niž 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 statutárním orgánem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 statutární orgán 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.

V Praze, dne 15.5.2017



ECOVIS blf s.r.o.
V Celnici 1031/4
110 00 Praha 1

evidenční číslo oprávnění 471



Ing. Jan Stružka
odpovědný auditor za provedení auditu
jménem společnosti

evidenční číslo oprávnění 2283

**ROZVAVA
v plném rozsahu**

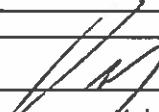
Jihočeská majetková a.s.
IČ: 281 99 081

k datu
31.12.2016
(v tisících Kč)

Ocelíkova 672/1
Praha 4 - Háje
CZ - 149 00

		31.12.2016		31.12.2015	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	56 011	16 984	39 027	27 685
B.	Dlouhodobý majetek	23 022	16 917	6 105	7 228
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	734	734		9
2.	Ocenitelná práva	734	734		9
2.1.	Software	734	734		9
II.	Dlouhodobý hmotný majetek	22 288	16 183	6 105	7 219
1.	Pozemky a stavby	3 018	1 154	1 864	1 958
1.2.	Stavby	3 018	1 154	1 864	1 958
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18 781	15 029	3 752	5 261
5.	<i>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>	489		489	
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	192		192	
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	297		297	
C.	Oběžná aktiva	31 706	67	31 639	19 745
I.	Zásoby	65		65	
1.	Materiál	65		65	
II.	Pohledávky	12 448	67	12 381	5 745
1.	Dlouhodobé pohledávky	16		16	16
1.5.	Pohledávky - ostatní	16		16	16
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	16		16	16
2.	Krátkodobé pohledávky	12 432	67	12 365	5 729
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	4 578	67	4 511	1 713
2.4.	Pohledávky - ostatní	7 854		7 854	4 016
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	1		1	9
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	6 507		6 507	3 922
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	85		85	12
2.4.6.	Jiné pohledávky	1 261		1 261	73
IV.	Peněžní prostředky	19 193		19 193	14 000
1.	Peněžní prostředky v pokladně	270		270	143
2.	Peněžní prostředky na účtech	18 923		18 923	13 857
D.	Časové rozlišení	1 283		1 283	712
1.	Náklady příštích období	789		789	712
3.	Příjmy příštích období	494		494	

		31.12.2016	31.12.2015
	PASIVA CELKEM	39 027	27 685
A.	Vlastní kapitál	21 622	17 355
I.	Základní kapitál	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	2 000	2 000
II.	Ážlo a kapitálové fondy	4 000	4 000
2.	Kapitálové fondy	4 000	4 000
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	4 000	4 000
III.	Fondy ze zisku	881	881
1.	Ostatní rezervní fondy	881	881
IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	10 474	4 874
1.	Nerozdělený zisk minulých let	10 457	4 857
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	17	17
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	4 267	5 600
B.+C.	Cizí zdroje	16 880	9 938
C.	Závazky	16 880	9 938
I.	Dlouhodobé závazky	2 434	1 010
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	1 725	14
8.	Odložený daňový závazek	208	191
9.	Závazky - ostatní	501	805
9.3.	Jiné závazky	501	805
II.	Krátkodobé závazky	14 446	8 928
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	7 958	3 180
4.	Závazky z obchodních vztahů	1 907	1 010
8.	Závazky - ostatní	4 581	4 738
8.3.	Závazky k zaměstnancům	1 748	1 408
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	990	871
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	738	1 187
8.6.	Dohadné účty pasivní	800	717
8.7.	Jiné závazky	305	555
D.	Časové rozlišení pasiv	525	392
1.	Výdale příštích období	457	328
2.	Výnosy příštích období	68	64

Datum sestavení účetní závěrky:	15.5.2017
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Právní forma účetní jednotky:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

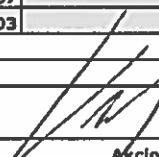
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhotovém členění

Jihočeská majetková a.s.
IČ: 281 99 081

období končící k
31.12.2016
(v tisících Kč)

Ocelíkova 672/1
Praha 4 - Háje
CZ - 149 00

		období do 31.12.2016	období do 31.12.2015
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	100 702	91 598
A.	Výroková spotřeba	52 294	43 049
2.	Spotřeba materiálu a energie	7 379	5 605
3.	Služby	44 915	37 444
D.	Osobní náklady	40 136	37 867
1.	Mzdové náklady	29 932	28 115
	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	10 204	9 752
2.	2.1 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	9 211	8 801
	2.2 Ostatní náklady	993	951
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	2 167	2 586
1.	Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 100	2 647
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	2 100	2 750
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		-103
3.	Úpravy hodnot pohledávek	67	-61
III.	Ostatní provozní výnosy	800	1 364
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	478	994
2.	Tržby z prodaného materiálu	1	15
3.	Jiné provozní výnosy	321	355
F.	Ostatní provozní náklady	1 552	2 385
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		768
3.	Daně a poplatky	83	79
5.	Jiné provozní náklady	1 469	1 538
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	5 353	7 075
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1	8
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		7
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	1	1
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	52	82
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	52	82
K.	Ostatní finanční náklady	64	152
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-115	-226
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	5 238	6 849
L.	Daň z příjmů	971	1 249
1.	Daň z příjmu splatná	954	1 238
2.	Daň z příjmu odložená (+/-)	17	11
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	4 267	5 600
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	4 267	5 600
*	Čistý obrat za účetní období	101 503	92 970

Datum sestavení účetní závěrky:	15.5.2017
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Příloha k účetní závěrce podle § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

ODSTAVEC 1

Firma: Jihoměstská majetková a.s.

Sídlo: Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900

IČ: 28199081

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání (popř. účel zřízení): Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

Rozvahový den: 31.12.2016

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

Ing. Tomáš Vostřel

Okamžik sestavení účetní závěrky: 15.5.2017

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

Ing. Tomáš Vostřel

Podpisový záznam

V Praze

dne 15.5.2017

FO nebo PO podílející se více než 20% na základním kapitálu ÚJ:
Jméno, název Výše vkladu v %

Městská část Praha 11 100 %

Jména a příjmení členů statutárních orgánů:

JUDr. Václav Kuchař - předseda představenstva
Ing. Ondřej Prokop - místopředseda představenstva
Bc. Jan Mareš - člen představenstva
Martin Pavláček, MBA - člen představenstva
Ing. Yvona Grošková - člen představenstva

Zastupování a podepisování za společnost se děje tak, že k vytisklé nebo nadepsané obchodní firmě společnosti nebo k otisku firemního razítka připojí své podpisy vždy společně předseda představenstva a místopředseda představenstva nebo místopředseda představenstva v zastoupení předsedy představenstva a další člen představenstva nebo tři členové představenstva společně.

Prokura: Ing. Vladimír Červíček

Je-li prokura udělena několika osobám, zastupuje každá z nich společnost samostatně, ledaže je při udělení prokury určeno jinak. Prokurista se podepisuje tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a údaj označující prokuru. Zcizit nebo zatížit nemovitou věc je prokurista oprávněn, jen je-li to výslově uvedeno v rozhodnutí valné hromady.

V dubnu 2017 byl z funkce člena představenstva odvolán JUDr. Václav Kuchař a Ing. Yvona Grošková a do představenstva byl zvolen Ing. Tomáš Vostřel. Tyto údaje nebyly k datu sestavení účetní závěrky zapsány do OR.

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Ing. Vlastimil Pechlát - předseda dozorčí rady
Ing. Tomáš Vostřel - místopředseda dozorčí rady
Petr Štroblová - člen dozorčí rady
Miroslava Haushalterová - člen dozorčí rady

V dubnu 2017 byl z dozorčí rady odvolán Ing. Tomáš Vostřel a Petr Štroblová. Tyto údaje nebyly k datu sestavení účetní závěrky zapsány do OR.

Popis organizační struktury ÚJ, popř. zásadní změny během ÚO:

Společnost organzuje a řídí představenstvo a ředitel společnosti, který dále odpovídá za provoz a hospodaření společnosti, realizuje rozhodnutí představenstva společnosti a ve spolupráci s představenstvem určuje základní koncepci rozvoje aktivit společnosti. Ředitel společnosti má své náměstky, kteří dále zodpovídají za vedení určených okruhů.

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém ÚO v obchodním rejstříku:
Došlo k zápisu změn členů dozorčí rady.

ODSTAVEC 3

Prům. přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 100 Osobní náklady: 39363742

Členové řídících orgánů (počet): 3 Osobní náklady: 3151187

Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem: 582217

Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů: 190631

ODSTAVEC 5

Použité obecné účetní zásady:

Společnost se řídí ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českými účetními standardy.

Použité účetní metody:

Řídí se obecnými účetními zásadami.

Krátkodobý finanční majetek tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech, stravenky a peněžní prostředky v pokladně společnosti. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Způsob oceňování:

Majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou zahrnující cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady. K 31.12.2016 je evidován materiál na skladě v hodnotě 64 780,- Kč.

Způsob odpisování:

Společnost daňově odpisuje majetek dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů rovnoměrným způsobem, účetní odpisy jsou stanoveny dle předpokládané doby použitelnosti majetku. Majetek se účetně odpisuje od měsíce následujícího po zařazení do používání. Drobny majetek v hodnotě od 4000,- do 39999,- je účtován rovnou do nákladu na účet 501 a souvztažně veden v podrozvaze. V uplynulém účetním období účetní jednotka pořídila dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 488 tis. Kč a vyřadila v hodnotě 1 236 tis. Kč. Dlouhodobý nehmotný majetek nebyl pořízen žádný.

Odchylky od věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví:

V uplynulém účetním období nenastaly žádné odchylky.

Způsob stanovení opravných položek:

V roce 2016 společnost vytvořila opravné položky ve výši 100 % k neuhradeným pohledávkám z titulu faktur a nájmu u podnájemce služebního bytu objektu K Miličovu 674.

Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

Účetní jednotka používá denní kurz vyhlašovaný ČNB ke dni uskutečnění účetního případu. Při uzavírání účetních knih používá denní kurz platný v poslední den účetního období.

ODSTAVEC 6

Významné položky z rozvahy podstatné pro analýzu a pro hodnocení finanční a majetkové situace a výsledku hospodaření ÚJ, které nevyplývají přímo z rozvahy:

K 1.1.2014 byly překlasifikovány závazky z titulu úvěrů na pořízení vozového a strojového parku. Tyto závazky byly rozděleny na krátkodobé a dlouhodobé a vykázány v položce jiné závazky namísto položky týkající se bankovních úvěrů.

Krátkodobé poskytnuté a přijaté zálohy tvoří především zálohy na služby související s nájmem a podnájmem nebytových prostor.

ODSTAVEC 7

Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti:

Jedná se o pohledávky a závazky pouze z obchodních vztahů, které jsou evidovány na účtu 311 a 321.

Pohledávky:

0 - 30 dní	158 tis. Kč
31 - 60 dní	2 tis. Kč
61 - 90 dní	0 tis. Kč
nad 90 dní	87 tis. Kč

Závazky:

0 tis. Kč
0 tis. Kč
47 tis. Kč
13 tis. Kč

Pronajatý majetek:

Společnost má pronajaty nebytové prostory na adrese Tererova 1356/6a, Praha 4, kde jsou umístěny kanceláře společnosti. V roce 2014 převzala nájem nebytových prostor v objektu A.Drabíkové 534, kde jsou kanceláře sloužící středisku parkování. Dále má pronajaty prostory na adrese K Miličovu 674, kde je umístěn sklad pro údržbu zeleně. Od října 2010 je kancelář údržby zeleně na adrese Hráského 1902, na adrese K Miličovu zůstaly pouze větší stroje. Další pronajaté prostory na území Prahy 11 slouží k dalšímu podnájmu.

Společnost má na základě smlouvy o operativním leasingu pronajaty stroje na údržbu zeleně, všechny 4 smlouvy jsou do roku 2018. Další stroj je formou finančního leasingu s dobou trvání do roku 2021.

Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem, s uvedením převedeného nebo poskytnutého zajištění:

Zástavním právem jsou zajištěny všechny movité věci, které jsou pořízeny na úvěr do doby řádného ukončení úvěru splacením.

Drobny nehmotny a hmotny majetek neuvedeny v rozvaze, uvadeny v prialoze s ohledem na princip vyznamnosti:

Společnost eviduje v podrozvaze majetek v hodnotě od 4000,- do 39999,- Kč. Za rok 2016 pořidila drobný hmotný majetek v hodnotě 580 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 84 tis. Kč. Vyřazen byl drobný hmotný majetek hodnotě 213 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 165 tis. Kč. Celkem je v podrozvaze evidován drobný hmotný majetek v hodnotě 5 964 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 439 tis. Kč.

ODSTAVEC 10

Transakce, které účetní jednotka uzavřela se spřízněnou stranou:

Celkový obrat za rok 2016 s Městskou částí Praha 11 jako odběratelem a jediným akcionářem zároveň byl 43 mil. Kč. Výše závazků k 31.12.2016 vůči MČ Praha 11 činí 55 tis. Kč.

ODSTAVEC 11

Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské, společnosti za účetní období:

Položka	částka
a) Povinný audit účetní jednotky	60 000,- Kč

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Došlo ke sloučení společnosti, jako společnosti nástupnické, se zanikajícími společnostmi 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s., IČ: 279 28 641, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138, a Jihoměstská parkovací a.s., IČ: 282 01 981, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672, PSČ 149 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12982. Na společnost přešlo v důsledku fúze sloučením jmění společností 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. a Jihoměstská parkovací a.s. Dne 4.11.2014 byl do Obchodního rejstříku zapsán ukončený proces fúze.

Společnost v roce 2012 začala účtovat o odložené dani. K 1.1.2012 byl zaúčtován odložený daňový závazek v hodnotě 102 980,-. K 31.12.2016 činí odložená daň 208 295,- a je zkalkulována z rozdílných daňových a účetní zůstatkových cen dlouhodobého majetku a z pojistného z odměn za rok 2016 nezaplaceno do konce ledna 2017.

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by měly významný vliv na účetní závěrku.

**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH
TOCÍCH (CASH FLOW)**

Jihoměstská majetková a.s.
IČ: 281 99 081

období končící k
31.12.2016
(v tisících Kč)

Ocelíkova 672/1
Praha 4 - Háje
CZ - 149 00

		období do period to die periode bis 31.12.2016	období do period to die periode bis 31.12.2015
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	14 000	13 919
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	5 238	6 849
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	1 740	1 201
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k nabytému majetku	2 100	2 750
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	67	-1 397
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-478	-226
A.1.4.	Výnosy z podílu na zisku		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky a vyúčtované výnosové úroky	51	74
A.1.6.	Připadné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	6 978	8 050
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-942	-2 295
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-7 274	-233
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	6 397	-2 074
A.2.3.	Změna stavu zásob	-65	12
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do PP a ekv.		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	6 036	5 755
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj.	-52	-82
A.4.	Přijaté úroky	1	8
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období	-1 700	-16
A.6.	Přijaté podíly na zisku		
A.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	4 285	5 665
B.1.	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabycím stálých aktiv	-977	-1 232
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	478	994
B.3.	Zápojžky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-499	-238
C.1.	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	1 407	-346
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.		-5 000
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně záloh na toto zvýšení		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		-5 000
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1 407	-5 346
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	5 193	81
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	19 193	14 000

Datum sestavení účetní závěrky:	15.5.2017
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:	
Právní forma účetní jednotky:	Akcievá společnost
Předmět podnikání:	Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**

k datu
31.12.2016
(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk minulých let	Neuhrazená ztráta minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Rozděleno o zálohách na výplatu podílu na zisku	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 31.12.2014	2 000	4 000	881	8 599	1 267		17	1 266	16 754
Rozdělení výsledku hospodaření							-1 266		1
Změna základního kapitálu									
Vyplacené dividendy					-5 000				-5 000
Rozděleno o zálohách na výplatu podílu na zisku									
Výdaje z kapitálových fondů									
Výsledek hospodaření za běžné období									
Ostatní									
Stav k 31.12.2015	2 000	4 000	881	4 857		17	5 600		17 355
Rozdělení výsledku hospodaření							5 600		5 600
Změna základního kapitálu					5 600				-5 600
Vyplacené podíly na zisku									
Rozděleno o zálohách na výplatu podílu na zisku									
Výdaje z kapitálových fondů									
Výsledek hospodaření za běžné období							4 267		4 267
Ostatní									
Stav k 31.12.2016	2 000	4 000	881	10 457		17	4 267		21 622

Datum sestavení účetní závěrky:
Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání:

15.5.2017

Aktiová společnost
Správa nemovitosti na základě smlouvy nebo dohody