

Výroční zpráva 2015

Jihoměstská majetková a.s.



15.5.2016



Obsah

I.	ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI.....	3
II.	ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	4
III.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI.....	9
IV.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI A ZPŮSOB ŘÍZENÍ.....	12
V.	NABÍDKA SLUŽEB JIHOMĚSTSKÉ MAJETKOVÉ A.S.	12
VI.	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU	16
VII.	NÁKLADY A VÝNOSY 2015	18
VIII.	ZPRÁVA DOZORČÍ RADY.....	19
IX.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	20
X.	VYJÁDŘENÍ DOZORČÍ RADY KE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	27
XI.	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	28
XII.	FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2015	28



I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Ukazatel	Měrná jednotka	2015
Celková aktiva	tis. Kč	27 685
Stálá aktiva	tis. Kč	7 228
Základní kapitál	tis. Kč	2 000
Odpisy majetku	tis. Kč	2 750
Investiční výdaje	tis. Kč	1 190
Zisk před zdaněním	tis. Kč	6 849
Zisk po zdanění	tis. Kč	5 600

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. Zisk za rok 2014 byl převeden do nerozděleného zisku minulých let a část nerozděleného zisku minulých let byla vyplacena jedinému akcionáři na dividendách. **Aktiva společnosti JMM a.s. za období od roku 2007 do 2015 vzrostla z 2 000 tis. Kč, na současných 27 685 tis. Kč.**

Rok 2015 znamenal pro společnost JMM a.s. rok plný změn. Rozhodnutím jediného akcionáře bylo obměněno vedení společnosti a to jak v orgánech (představenstvo a dozorčí rada), tak i na úrovni managementu. Současně byla změněna/upravena organizační struktura a s tím související vnitřní předpisy společnosti. Personální obměna představenstva a dozorčí rady JMM a.s. a managementu zajistila nový a jiný pohled na fungování JMM a.s., i když noví funkcionáři a vedoucí pracovníci se museli v poměrně krátké době seznámit s touto problematikou. Souběžně bylo potřeba řešit i připomínky hlavního akcionáře, tj. snížení mandátní odměny za výběr nájemného a to jak u střediska správy bytů, tak i u střediska správy nebytů.

Významným faktorem, ovlivňujícím hospodaření společnosti, byla skutečnost, že JMM a.s. zajišťovala úklid a údržbu zeleně na celém území Jižního Města v prvních 9 měsících roku 2015. Současně přešlo, po ukončené fúzi v listopadu 2014 (JMM a.s. se společnostmi Jihoměstská parkovací a 1. Jihoměstská a.s.) pod JMM a.s. provozování parkovišť. O těchto skutečnostech je pojednáno podrobněji níže. Součástí změn, ovlivňujících výsledky hospodaření, byla i snaha o postupné narovnání cenové úrovně mezi JMM a MČ Prahy 11. Jedná se o provozování dvou krytých parkovišť v objektu Opatovská 874 a Vojtíšková 2333 a venkovního parkoviště v ulici Hráského.



Další důležitou skutečností bylo pokračování správy objektu SANDRA v ulici Nad Opatovem 2140 a sportovního komplexu „Jedenáctka VS“.

V rámci středisek správy bytových a nebytových objektů zajišťuje JMM a.s., mimo vlastní správu bytových jednotek a nebytových objektů (kulturní domy, polikliniky, garáže, střední školy, bývalé kotelny apod.), i správu sportovních hřišť a sportovních areálů. Správa bytových a nebytových objektů probíhá na základě mandátní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 11. Pro tyto objekty středisko nezajišťuje pouze řešení havarijních oprav, údržbu a další plánované drobné opravy, ale ve spolupráci s dodavateli průběžně řeší provádění revizí vyhrazených zařízení, zajišťuje vyúčtování spotřeb energií pro jednotlivé nájemce, technický dozor investora při opravách spravovaných objektů, připravuje podklady vlastníkovi objektů pro poptávková a výběrová řízení, energetické audity, pojistné události, dále zajišťuje podklady pro ekonomický odbor městské části Praha 11 pro stanovení výše příspěvků jednotlivých mateřských a základních škol na další rok.

Největším problémem JMM a.s. v roce 2015 bylo středisko MDC (multifunkční dohledové centrum). Stav, kdy JMM a.s. po celý rok, byť bylo neustále jednáno s představiteli MČ Praha 11 (tedy se zástupci hlavního a jediného akcionáře), zajišťovala provoz MDC s nepřetržitou 24hodinovou službou, nepůsobí dobře na psychiku všech zúčastněných. Neustálé odkládání uzavření nové smlouvy o provozu MDC zapříčinilo ztrátu tohoto střediska (viz níže), která však byla pokryta ziskem ostatních středisek.

Středisko č. 11 – Správa bytového fondu a SVJ

Hospodářský výsledek (dále jen „HV“) dosáhl **2,744 mil. Kč zisku** po zdanění i přes skutečnost, že v průběhu roku došlo ke snížení mandátní odměny ze strany MČ Praha 11 za výběr nájemného u cca 1 220 spravovaných BJ pro městskou část z 9,3 % postupně až na 6 % od 1.7.2015 (- dopad cca 1,5 mil. Kč/rok) a ukončení mandátní smlouvy na správu nemovitostí s SVJ Jažlovičká 1314-1315 od 1.8.2015 (- dopad cca 0,1 mil. Kč/rok). V průběhu roku došlo k odchodu nejprve technika a následně i hlavní předpisárky . Náhrada byla za oba dva zajištěna využitím externích zdrojů.

Činnost na tomto úseku je vykonávána na základě uzavřené mandátní smlouvy s Městskou částí Praha 11. Správa bytových jednotek představuje jeden z hlavních zdrojů tržeb společnosti.



Středisko č. 12 – Správa nebytového fondu a nájmy

Je vykonávána na základě mandátní smlouvy uzavřené s městskou částí Praha 11. V roce 2015 spravovalo středisko 48 školských a 23 ostatních nebytových objektů. V rámci správy nebytových objektů zajišťuje JMM a.s. provádění drobných a havarijních oprav, provádění plánovaných revizí vyhrazených technických zařízení, vyúčtování spotřeb energií pro jednotlivé nájemce, technický dozor investora při opravách spravovaných objektů, připravujeme podklady vlastníkovi objektů pro poptávková a výběrová řízení, energetické audity a vyřizování pojistných událostí. Taktéž zajišťuje podklady pro ekonomický odbor městské části Praha 11 pro stanovení výše příspěvků jednotlivých mateřských a základních škol na další rok aj.

Průběžně monitorujeme technický stav jednotlivých objektů dle potřeby minimálně však jednou měsíčně. Dvakrát ročně jsou prováděny technickými pracovníky a zástupci MČ Praha 11 (OSM) pravidelné kontroly technického stavu objektů, čímž se jednak daří snižovat riziko vzniku havarijních případů. Středisko dosáhlo **zisku 1,386 mil. Kč** i přes skutečnost, že v průběhu roku 2015 došlo ke snížení mandátní odměny ze strany MČ Praha 11 za správu 2 poliklinik od 1.7.2015 (- dopad cca 0,5 mil. Kč/rok), chybnému vlastnímu navýšení nájemného za provoz sportovní haly VS11 (- dopad cca 0,6 mil. Kč/rok) a přefakturaci drobných oprav u podnajímaných objektů z VHČ na JMM (- dopad cca 0,2 mil. Kč/rok). Ke konci roku došlo k odchodu předpisářky, která byla nahrazena pracovnicí z interních zdrojů. Po celý rok byla neobsazena funkce vedoucího tohoto střediska.

Správní činnost vyhodnocováním situací z prováděných kontrol následně vychází při sestavování plánu oprav spravovaných objektů pro následující rok.

Úsek předpisu nájmu zajišťuje kontrolu uhrazeného nájemného, provádí úpravu nájemného o valorizaci, zasílá upomínky v případě, že dojde ke zpoždění platby ze strany nájemce s tím, že o této skutečnosti je neprodleně informován vlastník nemovitosti a popř. navrhuje ukončení nájemní smlouvy.

JMM a.s. provozuje v rámci správy nebytových objektů fotovoltaickou elektrárnu na výrobu elektrické energie z fotovoltaických panelů umístěných na střeše KC Zahrada, Malenická 1784 a ZŠ K Milíčovu 674. Výroba je zajišťována na základě udělené licence od Energetického regulačního úřadu a dle smlouvy o výkupu elektrické energie uzavřenou se společností PRE a.s.

Středisko č. 13 – Parkování

JMM pro ukončené fúzi provozuje parkovací objekty od podzimu roku 2014. Středisko parkování zahrnuje parkovací dům Vojtěškova 2333 a Opatovská 874 a dále nekryté parkoviště Hráského. Středisko č.13 hospodařilo v roce 2015 se ztrátou **286 tis. Kč**. Negativní výsledek hospodaření byl ovlivněn zejména odstupným odcházejícím pracovníkům a také špatným stavebním stavem parkovacích stání Opatovská, kde není možno část stání využívat. Za 1. čtvrtletí roku 2016 vykázalo stř.13 **zisk ve výši 261 tis. Kč**.

Středisko č. 14 – MDC (Multifunkční dohledové centrum)

Během roku 2015 vykázalo stř. 14 ztrátu ve výši **2,366 mil. Kč před zdaněním a 2,519 mil. Kč po zdanění**. Důvodem ztráty je ukončení smlouvy mezi JMM a.s. a MČ Praha 11 k 31.12.2013. Přes dohody s představiteli MČ Praha 11 se nepodařilo uzavřít v roce 2015 novou smlouvu. JMM zajišťovala celý rok 2015 provoz MDC s nepřetržitou 24hodinovou obsluhou. Za 1. čtvrtletí roku 2016, kdy stále nebyla uzavřena smlouva s MČ Praha 11, činí ztráta téměř 530 tis. Kč. Pracoviště zajišťuje provoz kamerového systému MČ Prahy 11, na které je v současnosti napojeno 439 kamer, z nichž cca 120 bude napojeno do Městského kamerového systému. Dále MDC zajišťuje další technologie jako EPS, EZS a vzdálený dohled nad spotřebou energií a vody na objektech ZŠ a MŠ. MDC obsluhuje i havarijní linku, plní tak funkci preventivní, zaměřenou na ochranu majetku a zdraví osob.

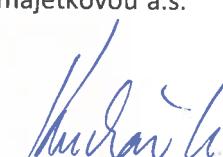
Středisko č.15 – Úklid a údržba zeleně

Údržba zeleně je vykonávána pro MČ Praha 11 na plochách veřejné zeleně a dále v nebytových objektech na základě uzavřené mandátní smlouvy s městskou částí Praha 11 a na základě jednotlivých objednávek, v období od 1.1.2015 do 30.9.2015 bylo spravováno cca 230 hektarů veřejné zeleně, přičemž celkové výnosy střediska byly 30,638 mil. Kč, z toho **zisk po zdanění za rok 2015 byl 4,275 mil. Kč**. Zásadní skutečnost, která ovlivnila hospodaření střediska č.15 byla v pozitivním směru správa celé oblasti MČ Praha 11 v roce 2015 tedy od 1.1.2015 do 30.9.2015, kdy po tomto datu došlo k předání 80% ploch pod správu firmy vzešlé z veřejné soutěže. Jelikož byla společnost nucena od 1.10.2015 přistoupit na stejnou cenovou hladinu jako vítězná firma, začala se tato cenová politika negativně odrážet na hospodaření střediska č.15.

V roce 2015 na středisku údržby zeleně č.15 proběhla částečná a tolik potřebná obměna technického vybavení, které je zásadní pro kvalitní správu svěřených hodnot MČ Praha 11. Proběhl nákup zejména samochodných žacích strojů nakonfigurovaných dle charakteru spravovaných ploch. Jednalo se o profesionální žací stroje značky Shibaura 437 s pohonem 4x4 v počtu dvou kusů a sekacím záběrem 150 cm a 180 cm, dále o vysoce výkonný žací stroj Jacobsen s možností záběru až 2,7 metru, všechny stroje osazené mulčovací sadou. Zejména pro údržbu školských zařízení byl zakoupen obratný a výkonný stroj schopný kvalitního sběru posečené správy značky Grillo 2000. Dále multifunkční traktor Antonio Carraro TTR 4400 s žacím ústrojím, zimní výbavou na údržbu komunikací a podkopovým bagrem. Bylo doplněno chybějící technické vybavení na vozidlo Multicar a to pro zimní údržbu zametací koště na sníh Simed a dále cisterna na vodu o obsahu 2000 litrů ve spojení s mycí tlakovou lištou. Zařízení je určené pro letní zalévání vegetace a také při blokových čištěních na komunikacích ve správě MČ Praha 11, které naše společnost vlastními silami také realizuje. Byl nastartován úsporný program v oblasti odpadového hospodářství, kdy se v převážné možné míře středisko snaží biologický odpad dále samo zpracovávat ve vlastní režii, dále bylo přistoupeno k systematickému čerpání vody na úklidy komunikací, na zalévání a jiné technické účely z retenční nádrže u bazénu Praha 11, čímž dochází nejen k finanční úspoře za toto médium, ale také se jedná o významný krok v oblasti ochrany životního prostředí. Byl zaveden systém centrálních nákupů za účelem dosažení lepší ceny pro společnost a systém výdeje materiálu a ochranných pomůcek.

Ve druhém pololetí roku 2015 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. Dlouhodobé a strategické cíle společnosti Jihoměstská majetková a.s. se daří plnit. Společnost poskytuje kvalitní služby ve všech oblastech své činnosti. 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. 2015 vykázala Jihoměstská majetková a.s. zisk po zdanění ve výši 5 600 tis. Kč.**

Ze všech uvedených skutečností si dovoluji tvrdit, že rok 2015 byl pro Jihoměstskou majetkovou a.s. opět úspěšný.



JUDr. Václav Kuchař

předseda představenstva



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

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**
Zapsána v OR: **Městský soud v Praze oddíl B, vložka 12900**

Telefonné 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)

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

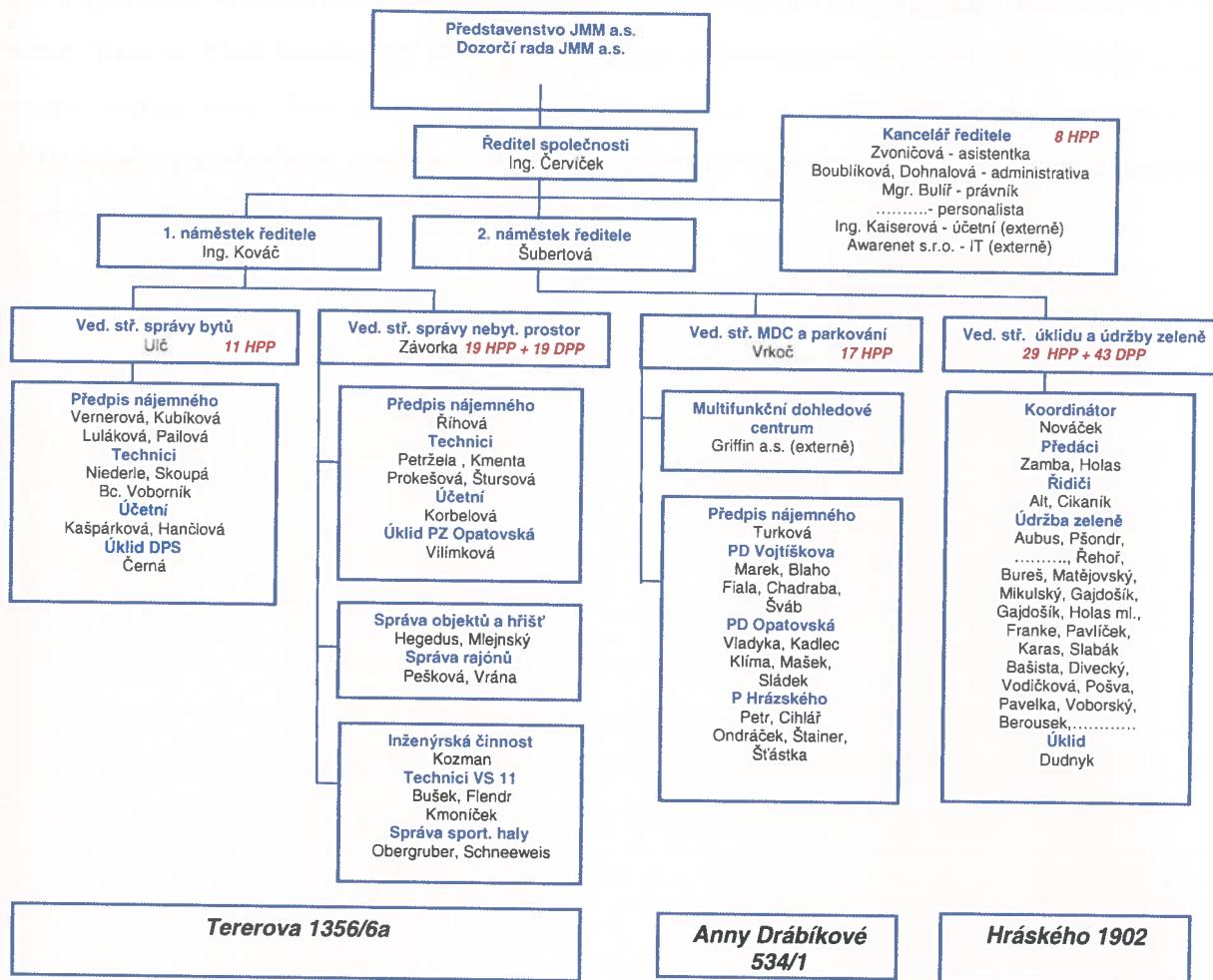
Statutární orgány:

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. Jan Bílek**
místopředseda: **Mgr. Jan Stárek (rezignace v 02/2016)**
člen: **Petra Štroblová**
člen: **Václav Závorka**



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

IV. 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.

V. 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 naší společnosti najdou naši zákazníci přátelské prostředí, kde vyřídí veškeré potřebné záležitosti. Jsme zde schopni zorganizovat jednání s představiteli soukromých vlastníků domů, s vedeními společenství vlastníků (SVJ) či bytových družstev (BD). Pro tyto účely nabízíme moderně zařízenou konferenční místnost s kapacitou až 30 míst, kde je možné uspořádat pracovní setkání či výroční schůze. Mnohdy otřepané rčení: „Náš zákazník, náš pán!“ je pro nás svaté.

Vlastní výkon společnosti spočívá v zajištění níže uvedených služeb výhradně v oblasti Jižního Města. Zajišťujeme komplexní správu nemovitostí pro všechny formy vlastnictví spočívající v oblasti administrativní, předpisové, technické, účetní a právní. Jedná se zejména o tyto služby:

- 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. Havarijní služba spočívá v odstranění závad na rozvodech a zařízeních elektro, vody včetně odpadního potrubí, ústředního vytápění a plynu. Zajišťujeme rovněž zprostředkování oprav technologie EZS, EPS a CCTV. 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 smluvní vztah, ve kterém je definována paušální cena za jednotku rovnající se jedné koruně, paušální sazba za výjezd v hodnotě sto korun a jednotná cena za hodinovou zúčtovací sazbu ve výši tří sta korun českých.** Ve smlouvě jsou také definovány povinnosti smluvních stran včetně doby dojezdu na zajištění havarijní opravy tj. do jedné hodiny po nahlášení havarijní situace oprávněnou osobou na bezplatnou linku. Paušální cena za jednotku je hrazena Společenstvím vlastníků jednotek formou splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí smlouvy. Ostatní ceny za havarijní zásah v bytě jsou hrazeny vlastníkem jednotky na místě zásahu či nájemcem bytu ve znění platné legislativy, případně Společenstvím vlastníků jednotek za zásah havarijního charakteru ve společných prostorách domu.



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.

Provoz multifunkčního dohledové centra

Mezi hlavní funkce multifunkčního dohledového centra patří:

- 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 roce 2015 byl nabízen úklid kontejnerových stání na komerční bázi a můžeme konstatovat, že se tento systém osvědčil.

Odstraňování graffiti

Provádíme odstraňování graffiti a nelegálních výlepů plakátů na fasádách objektů včetně obnovení nátěrů či probarvených omítek. Majitel objektu dodá pouze materiál, ostatní je starostí naší společnosti.

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 taktéž 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 taktéž 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.



VI. 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 adrese 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 2015 zaměstnávala společnost 77 stálých zaměstnanců. Za celý rok 2015 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců včetně uzavřených dohod o provedení práce 94.

Charakteristika výsledků za rok 2015

Společnost hospodařila v osmém roce své činnosti se ziskem. Celkové investiční výdaje byly v objemu **1 190 tis. Kč**. Investice byly směřovány 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 2015 byl vytvořen **zisk 5 600 tis. Kč** po zdanění.



JIHOMĚSTSKÁ
MAJETKOVÁ

Přehled finančních odměn členům představenstva a dozorčí radě za rok 2015

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 2015 neměla aktivity v ochraně životního prostředí. Společnost během období roku 2015 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. 2016

JUDr. Václav Kuchař
předseda představenstva
Jihoměstská majetková a.s.

VII. NÁKLADY A VÝNOSY 2015

Účet	Popis	2015/01-2015/12
501xxx	Spotřeba materiálu	-3 393 216,58
502xxx	Spotřeba energií a služeb	-2 211 940,36
511xxx	Opravy a udržování	-1 505 024,83
512xxx	Cestovné	-83 362,00
513xxx	Reprezentace	-20 225,00
518xxx	Ostatní služby	-35 835 175,19
521xxx	Mzdové náklady	-27 596 094,00
523xxx	Odměny statutárním orgánům	-519 408,00
524xxx	Náklady na sociální a zdravotní pojištění	-8 801 539,00
527xxx	Zákonné sociální náklady	-950 843,00
531xxx	Silniční daň	-48 471,00
538xxx	Ostatní daně a poplatky	-30 485,00
541xxx	Zůstatková cena prodaného majetku	-767 700,00
543xxx	Dary	-100 000,00
544xxx	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	-9 108,19
545xxx	Ostatní pokuty a penále	-23 313,00
546xxx	Odpis pohledávky	-222 473,50
548xxx	Ostatní provozní náklady	-1 183 393,16
551xxx	Odpisy dlouhodobého majetku	-2 750 041,69
558xxx	Zákonné opravné položky	61 028,00
559xxx	Ostatní opravné položky	102 700,00
562xxx	Nákladové úroky	-81 650,26
568xxx	Ostatní finanční náklady	-151 725,65
591xxx	Daň z příjmu z běžné činnosti	-1 238 250,00
592xxx	Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	-10 653,00
xxxxxx	NÁKLADY	-87 370 364,41
601xxx	Tržby za výrobky	655 753,16
602xxx	Tržba za služby	90 942 618,91
641xxx	Prodej dlouhodobého majetku	993 400,37
642xxx	Prodej materiálu	15 443,81
646xxx	Odpis závazku	241 591,72
648xxx	Ostatní provozní výnosy	112 870,85
662xxx	Výnosové úroky	8 266,73
668xxx	Ostatní finanční výnosy	101,25
xxxxxx	VÝNOSY	92 970 046,80
xxxxxx	ZISK	5 599 682,39

VIII. 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 2015 a prováděla další kontroly se zaměřením na oblast organizační, obchodní a ekonomickou, zejména s důrazem na legislativní změny, které nastaly v průběhu roku 2015. 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 2015.

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 rádně dokumentuje aktiva, pasiva, majetek a finanční postavení společnosti ke dni 31. prosince 2015 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2015 a doporučuje valné hromadě schválit rádnou účetní závěrku za rok 2015.

V Praze dne 15. 5. 2016



Ing. Jan Bílek

předseda dozorčí rady

IX. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

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

Účetní období: **1.1.2015 – 31.12.2015**

Předkládá představenstvo: **JUDr. Václav Kuchař, předseda představenstva**
Ing. Ondřej Prokop, místopředseda představenstva
Bc. Jan Mareš, člen představenstva
Martina Pavlíček, 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. 2016



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, společnost je 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, společnost je 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, společnost je zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 497, zakladatel Městská část Praha 11

Sportovní Jižní Město o.p.s.

IČ 28366115 se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, společnost je zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O, vložka 559, 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

Obchodní 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. 9 k mandátní smlouvě	07.04.15	01.02.15
SM0700001109	dodatek č. 10 k mandátní smlouvě	07.04.15	01.04.15
SM0700001109	dodatek č. 11 k mandátní smlouvě	12.06.15	01.06.15
SM0700001109	dodatek č. 12 k mandátní smlouvě	30.06.15	01.07.15
SM0900000442	smlouva o zajištění kontroly a dohledu nad stavem majetku MČ Praha 11	15.06.09	od 01.07.09 na dobu neurčitou
SM0900000442	dodatek č. 1 ke smlouvě	13.03.14	od 01.02.14
SM0900000442	dohoda o ukončení smlouvy	10.04.15	do 31.03.15
SM1000000623	smlouva o zajištění provozu linky čistoty	01.09.10	od 01.09.10 na dobu neurčitou
SM1000000623	dohoda o ukončení smlouvy	06.03.15	do 28.02.15
SM1000000639	smlouva o zajištění provozu Penzionu Chodov, Květnového 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. 5 ke smlouvě (ceny pro rok 2015)	10.04.15	01.04.15 - 30.11.15
SM1100000196	smlouva o zajištění úklidu a údržby místních komunikací	06.05.11	01.01.11 - 31.12.11
SM1100000196	dodatek č. 3 ke smlouvě	20.01.14	do 31.12.17
2014/0512	objednávka na výkon technického dozoru investora na stavbě "Regenerace MŠ Janouchova 671"	19.08.14	do 30.04.16
2014/0823	objednávka na údržbu a úklid veřejné zeleně a jejího vybavení v MČ Praha 11 v 1.čtvrtletí 2015	19.12.14	do 31.03.15
2015/0049	objednávka na odstranění nepovolených skládek	27.01.15	do 27.02.15
2015/0099	objednávka na navýšení četnosti vyvážení 109 odpadkových košů a doplňování sáčků na sběr psích exkrementů	10.02.15	do 31.03.15
2015/0144	objednávka na opravu zídky kontejnerového stání v ul. Štichova 646	05.03.15	do 15.04.15
2015/0151	objednávka na dodávku a montáž nových odcizených vrat, opravu plotu a odvodňovacího kanálku na sportovním hřišti Čenětická	05.03.15	do 01.06.15



2015/0194	objednávka na údržbu a úklid veřejné zeleně a jejího vybavení v MČ Praha 11 ve 2.čtvrtletí 2015	26.03.15	do 30.06.15
2015/0347	objednávka na olejový kompresor Scheppach HC 51	20.05.15	do 15.06.15
2015/0421	objednávka na údržbu a úklid veřejné zeleně a jejího vybavení v MČ Praha 11 v červenci a srpnu 2015	24.06.15	do 31.08.15
2015/0437	objednávka na postřik stromů proti mšici smrkové, klíněnce javorové u napadených stromů	13.07.15	do 31.08.15
2015/0510	objednávka na výměnu reklamních desek u 130 ks laviček umístěných na dětských hřištích a ve veřejné zeleni	05.08.15	do 30.9.15
2015/0512	objednávka na údržbu a úklid veřejné zeleně a jejího vybavení v MČ Praha 11 v září 2015	25.08.15	do 30.09.15
2015/0535	objednávka na úklid kontejnerových stání	25.08.15	do 30.09.15
2015/0646	objednávka na údržbu a úklid veřejné zeleně a jejího vybavení v MČ Praha 11 ve 4.čtvrtletí 2015	25.09.15	do 31.12.15
2015/0785	objednávka na revitalizaci stojanů na rostliny umístěných na pozemku Úřadu městské části Praha 11 Ocelíkova 672/1	27.10.15	do 20.11.15
2015/0787	objednávka na zasypání 46 jam v ul. Starochodovská	27.10.15	do 30.11.15
2015/0788	objednávka na opravu poklopů v ul. Mejstříkova	27.10.15	do 7.12.15
2015/0879	objednávka na opravu lávky pro pěší v ul. Opatovská u stanice metra Háje v havarijném stavu	27.11.15	do 27.11.15
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
2015/0924	objednávka na úklid kontejnerového stání Radimovická 1413	14.12.15	do 31.12.15
2015/0936	objednávka na přemístění základního kamene pomníku 3.tisíciletí v parku u Chodovské tvrze	14.12.15	do 31.12.15
OBJ15/10	objednávka na provedení čištění střešního pláště na objektu ZŠ Mendelova 550	16.12.15	do 31.12.15
OBJ15/13	objednávka na provedení náhradní výsadby 3 ks dřevin MŠ Janouchova 671	16.12.15	do 31.12.15
OBJ15/16	objednávka na odstranění grafitů na fasádách pochozí plochy objektu Opatovská 874	19.01.15	do 23.01.15
OBJ15/48	objednávka na dokácení kmene vrby bílé ze zahrady MŠ Květnového vítězství 1738 včetně odstranění pařezu	13.01.15	do 13.01.15
OBJ15/74	objednávka na provedení prořezu dřeviny u objektu Opatovská 1754	26.03.15	do 31.03.15
OBJ15/104	objednávka na kácení 2 ks dřevin břízy bílé v areálu ZŠ Mikulova 1594	29.01.15	do 27.02.15
OBJ15/105	objednávka na kácení 2 ks dřevin břízy bílé v areálu ZŠ Mikulova 1594	29.01.15	do 27.02.15
OBJ15/106	objednávka na kácení dřevin škumpy areálu ZŠ Mikulova 1594	29.01.15	do 27.02.15
OBJ15/121	objednávka na provedení chemické odplevelení pochozí plochy a údržbu záhonů v objektu Opatovská 874	07.05.15	do 14.05.15
OBJ15/260	objednávka na zajištění přepravy PHM (dieselagregát) do objektu Sandra Nad Opatovem 2140	23.10.15	do 31.10.15
OBJ15/317	objednávka na dodání posypové soli pro objekt Městské policie Markušova 1555	16.12.15	do 18.12.15
OBJ15/324	objednávka na provedení vyklizení a odvoz nepořádku z objektu Sandra Nad Opatovem 2140	29.12.15	do 05.01.16
OBJ15/380	objednávka na vyklizení bytové jednotky po výkonu exekuce Křejpského 1531/6	21.07.15	do 28.07.15
OBJ15/513	objednávka na dodání nového jištění stromu do MŠ Modletická 1401	18.06.15	do 30.06.15
OBJ15/513	objednávka na stržení, odvoz a likvidaci koberců v bytě před předáním novému nájemci Petyrkova 1950/18	25.09.15	do 25.09.15
OBJ15/531	objednávka na dopravu a montáž 10 ks protipožárních informačních nástěnek ve vestibulu objektu Blatenská 2146	05.10.15	do 06.10.15



OBJ15/575	objednávka na údržbu na předzahrádkách bytového domu Petýrkova 1949-1953 a objektu garáží 2254	22.10.15	do 27.10.15
OBJ15/608	objednávka na vyklichení uvolněného bytu po exekuci Křejpského 1506/33	12.11.15	do 20.11.15
OBJ15/609	objednávka na vyklichení uvolněného bytu po exekuci Láskova 1810/4	12.11.15	do 20.11.15
OBJ15/622	objednávka na vyklichení sklepní kóje po bývalém nájemci a oprava petlice Steinerova 735/1	19.11.15	do 30.11.15
OBJ15/655	objednávka na výsadbu nového stromu ZŠ Mikulova 1594	25.08.15	do 30.04.16
OBJ15/682	objednávka na provedení opravy vstupního schodiště k pavilonu A2, B2 a zbudování bezbariérového nájezdu pro kočárky MŠ Janouchova 671	01.09.15	do 01.09.15
OBJ15/758	objednávka na provedení nátěru oplocení v dolní části zahrady objektu Tererova 2135	30.09.15	do 30.11.15
OBJ15/778	objednávka na provedení řezu keřů u areálové komunikace MŠ Janouchova 671	07.10.15	do 16.10.15
OBJ15/783	objednávka na provedení vyjmutí uschlé břízy včetně prořezu větví MŠ Konstantinova 1480	09.10.15	do 16.10.15
OBJ15/967	objednávka na provedení plošného čištění střešního pláště a lapačů nečistot střešních vpusť od listí platanu MŠ Dubnova 806	23.11.15	do 30.11.15
OBJ15/985	objednávka na provedení odborného řezu vzrostlých stromů MŠ V Benátkách 1751	30.11.15	do 11.12.15
OBJ15/1035	objednávka na provedení čištění střešního pláště na objektu ZŠ Pošepného nám. 2022	16.12.15	do 31.12.15
OBJ15/1036	objednávka na provedení čištění střešního pláště na objektu ZŠ Ke Kateřinkám 1400	16.12.15	do 31.12.15

Nájemní smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a Městská část Praha 11:

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	
SM0800000024	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	
SM0900000562		smlouva o nájmu bytu	Bajkonurská 736	15.07.09	14.09.15
SM0900000564		smlouva o nájmu bytu	Steinerova 735	15.07.09	14.09.15
SM0900000584	NS 1594-01/N	nájemní smlouva	Mikulova 1594	20.07.09	
SM0900000792	9335/N	nájemní smlouva	Lávka pro pěší přes D1	01.10.09	
SM0900000801	NS 0670-01/N	nájemní smlouva	Janouchova 670	01.10.09	
SM0900000807	NS 964-01/N	podnájemní smlouva	Opatovská 964	01.11.09	30.04.15
SM1000000060	NS 2254-83/G	nájemní smlouva o nájmu garáž.stání	Petýrkova 2254	01.03.10	31.03.15
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	

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a Jihoměstská sociální a.s.

Byla uzavřena smlouva o podnájmu nebytových prostor č. NS 0670-01/N, objekt Janouchova 670.

Nájemní vztah trvá od 1. 10. 2009 a dále jednorázová smlouva o zájupě.

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.

Byla uzavřena smlouva o nájmu movitých věcí, movité věci k účelu výroby elektrické energie v objektu KC Zahrada Malenická 1784. Nájemní vztah trvá od 1. 1. 2011.

Smlouvy uzavřené mezi Jihoměstská majetková a.s. a Sportovní Jižní Město o.p.s.

Byla uzavřena smlouva o dílo na provoz objektu Hrabákova 2001 pro společnost Sportovní Jižní Město o.p.s. Tento smluvní vztah trval od 2. 1. 2009 do 31.12.2015. Dále byla uzavřena smlouva o podnájmu služebního bytu v objektu Jírovcovo náměstí 1782 pro účely oddílu Florbalu. Nájemní vztah trval od 1. 10. 2012 do 31.8.2015. Byl vyfakturován celoroční pronájem úklidové stroje na sportovní hale Květnového vítězství 1554.

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

Žádné právní úkony v zájmu propojených osob nebyly v účetním období 2015 konány.



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 jiná plnění a protiplnění mimo rámec běžných plnění a protiplnění uskutečňovaných ovládanou osobou ve vztahu k osobě ovládající jako akcionáři ovládané osoby. V roce 2015 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 2015 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.

JUDr. Václav Kuchař

předseda představenstva

X. 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 1.1.2015 – 31.12.2015 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. 2016



Ing. Jan Bílek
předseda dozorčí rady

XI. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora je přiložena v příloze č.1

XII. FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2015

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

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Jihoměstská majetková a.s. sestavené v souladu s českými účetními předpisy, která se skládá z rozvahy k 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2015, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2015, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitych podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v odstavci 1 přiložené přílohy k účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnut vzhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vzhodnosti použitych účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

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, Chile, 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, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, Taiwan, Thailand, Tunisia, Turkey, Ukraine, United Arab Emirates, Uruguay and USA (associated partners).

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.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Jihoměstská majetková a.s. k 31.12.2015, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naší zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze, dne 15.5.2016



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

evidenční číslo oprávnění 471



Ing. Jan Stružka
auditor

evidenční číslo oprávnění 2283

Jihoměstská majetková a.s.

Zpráva auditora o ověření účetní závěrky
k 31. prosinci 2015

ROZVÁHA
v plném rozsahu

Jihoměstská majetková a.s.
IČ: 281 99 081

k datu
31.12.2015
(v tisících Kč)

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

		31.12.2015			31.12.2014
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	43 740	16 055	27 685	29 505
B.	Dlouhodobý majetek	23 283	16 055	7 228	9 453
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	735	726	9	71
3.	Software	735	726	9	71
II.	Dlouhodobý hmotný majetek	22 548	15 329	7 219	9 382
2.	Stavby	3 019	1 061	1 958	2 262
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	19 529	14 268	5 261	7 120
C.	Oběžná aktiva	19 745		19 745	19 635
I.	Zásoby				12
1.	Materiál				12
II.	Dlouhodobé pohledávky	16		16	17
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	16		16	17
III.	Krátkodobé pohledávky	5 729		5 729	5 687
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	1 713		1 713	1 611
6.	Stát - daňové pohledávky	9		9	374
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	3 922		3 922	3 539
8.	Dohadné účty aktivní	12		12	97
9.	Jiné pohledávky	73		73	66
IV.	Krátkodobý finanční majetek	14 000		14 000	13 919
1.	Peníze	143		143	178
2.	Účty v bankách	13 857		13 857	13 741
D. I.	Časové rozlišení	712		712	417
1.	Náklady příštích období	712		712	339
3.	Příjmy příštích období				78

		31.12.2015	31.12.2014
	PASIVA CELKEM	27 685	29 505
A.	Vlastní kapitál	17 355	16 754
I.	Základní kapitál	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	2 000	2 000
II.	Kapitálové fondy	4 000	4 000
2.	Ostatní kapitálové fondy	4 000	4 000
III.	Fondy ze zisku	881	881
1.	Rezervní fond	881	881
IV.	Výsledek hospodaření minulých let	4 874	8 607
1.	Nerozdelený zisk minulých let	4 857	8 590
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	17	17
V. I.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	5 600	1 266
B.	Cizí zdroje	9 938	12 410
II.	Dlouhodobé závazky	1 010	1 357
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	14	14
9.	Jiné závazky	805	1 162
10.	Odložený daňový závazek	191	181
III.	Krátkodobé závazky	8 928	11 053
1.	Závazky z obchodních vztahů	1 010	3 050
5.	Závazky k zaměstnancům	1 408	1 852
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	871	957
7.	Stát - daňové závazky a dotace	1 187	634
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	3 180	3 138
10.	Dohadné účty pasivní	717	701
11.	Jiné závazky	555	721
C. I.	Časové rozlišení	392	341
1.	Výdaje příštích období	328	199
2.	Výnosy příštích období	64	142

Datum sestavení účetní závěrky:	15.5.2016
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 druhovém členění

Jihoměstská majetková a.s.
IČ: 281 99 081

období končící k
31.12.2015
(v tisících Kč)

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

		období do 31.12.2015	období do 31.12.2014
II.	Výkony	91 598	91 189
	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	91 598	91 189
B.	Výkonová spotřeba	43 049	48 125
	1. Spotřeba materiálu a energie	5 605	5 770
	2. Služby	37 444	42 355
+ Přidaná hodnota		48 549	43 064
C.	Osobní náklady	37 867	36 751
	1. Mzdové náklady	27 596	26 463
	2. Odměny členům orgánů obchodní korporace	519	1 123
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	8 801	8 436
	4. Sociální náklady	951	729
D.	Daně a poplatky	79	100
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 750	3 470
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	1 009	341
	1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	994	234
	2. Tržby z prodeje materiálu	15	107
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	768	152
	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	768	152
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-164	151
IV.	Ostatní provozní výnosy	355	480
H.	Ostatní provozní náklady	1 538	1 351
*	Provozní výsledek hospodaření	7 075	1 910
X.	Výnosové úroky	8	1
N.	Nákladové úroky	82	102
O.	Ostatní finanční náklady	152	158
*	Finanční výsledek hospodaření	-226	-259
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	1 249	385
1.	- splatná	1 238	416
2.	- odložená	11	-31
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	5 600	1 266
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	5 600	1 266
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	6 849	1 651

Datum sestavení účetní závěrky:

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

15.5.2016

Právní forma účetní jednotky:

Akiová společnost

Předmět podnikání:

Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

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

období končící k
31.12.2015
(v tisících Kč)

Jihoměstská majetková a.s.
IČ: 281 99 081

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

	období do 31.12.2015	období do 31.12.2014
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	13 919
		10 294
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	6 849
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	1 201
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	2 750
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	-1 397
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	-226
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky a vyúčtované výnosové úroky	74
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	8 050
		5 291
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-2 295
A.2.1.	Změna stavu pohledávek, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-233
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-2 074
A.2.3.	Změna stavu zásob	12
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním a mimořádnými položkami	5 755
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapializovaných úroků	-82
A.4.	Přijaté úroky	8
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a domérky daně za minulá období	-16
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	5 665
		5 522
	Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 232
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	994
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-238
		-2 769
	Peněžní toky z finančních činností	
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků	-346
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu	-5 000
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	-5 000
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-5 346
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	81
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	14 000
		13 919

Datum sestavení účetní závěrky:	15.5.2016
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
31.12.2015
(v tisících Kč)

Jihoměstská majetková a.s.
IČ: 281 99 081

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

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Rezervní fond	Nerozdelený zisk minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Stav k 1.1.2014	2 000	4 000	881	8 590	-103		15 368
Výsledek hospodaření běžného období						1 266	1 266
Opravy proúčtování minulých let					120		120
Stav k 31.12.2014	2 000	4 000	881	8 590	17	1 266	16 754
Výsledek hospodaření běžného období						5 600	5 600
Rozdělení výsledku hospodaření					1 267	-1 266	1
Vyplacené dividendy					-5 000		-5 000
Stav k 31.12.2015	2 000	4 000	881	4 857	17	5 600	17 355

Datum sestavení účetní závěrky:	15.5.2016
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: Ocelíkova 672/1, 14900 Praha 11

IČ: 28199081

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

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

Rozvahový den: 31.12.2015

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)

JUDr. Václav Kuchař

Okamžik sestavení účetní závěrky: 15.5.2016

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

JUDr. Václav Kuchař

Datum vzniku účetní jednotky (popř. zahájení činnosti): 10.12.2007

Podpisový záznam

V Praze

dne 15.5.2016

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 Groškova - 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.

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Ing. Jan Bílek - předseda dozorčí rady

Mgr. Jan Stárek - místopředseda dozorčí rady (rezignace v 02/2016)

Petra Štroblová - člen dozorčí rady

Václav Závorka - člen dozorčí rady (uplynutí funkčního období v 02/2016)

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

Společnost organzuje a řídí představenstvo akciové společnosti a ředitel společnosti Ing. Vladimír Červíček, 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 představenstva, dozorčí rady a k zapsání nového předmětu činnosti.

ODSTAVEC 3

Prům. přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 94 Osobní náklady: 37172200

Členové řídících orgánů (počet): 3 Osobní náklady: 3199036

Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem: 573678

Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů: 122006

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 ocenění:

Majetek a zásoby jsou oceněny pořizovací cenou zahrnující cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady. K 31.12.2015 není evidován žádný materiál na skladě.

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 nákladů na účet 501 a souvztažně veden v podrozvaze. V uplynulém účetním období účetní jednotka pořídila dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 1 190 tis. Kč a vyřadila v hodnotě 2 201 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:

Společnost vytvořila opravné položky v hodnotě 20 % k vymáhaným pohledávkám z titulu neuhradeného parkovného v roce 2013. V roce 2014 byly vytvořeny opravné položky do výše 100 % těchto pohledávek. Tyto opravné položky byly v roce 2015 zrušeny. Dále byla v roce 2014 vytvořena opravná položka k majetku, která se týkala rozdílné zůstatkové ceny v roce 2014 a při prodeji tohoto majetku v roce 2015. I tato opravná položka byla v roce 2015 zrušena.

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	76 tis. Kč
31 - 60 dní	0 tis. Kč
61 - 90 dní	0 tis. Kč
nad 90 dní	62 tis. Kč

Závazky:

12 tis. Kč
32 tis. Kč
0 tis. Kč
0 tis. Kč

Pronajatý majetek:

Společnost má pronajaty nebytové prostory na adresu 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 adresu K Milíčovu 674, kde je umístěn sklad pro údržbu zeleně. Od října 2010 je kancelář údržby zeleně na adresu Hráského 1902, na adresu K Milíčovu 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.

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.

Drobný nehmotný a hmotný majetek neuvedený v rozvaze, uváděný v příloze s ohledem na princip významnosti:

Společnost eviduje v podrozvaze majetek v hodnotě od 4000,- do 39999,- Kč. Za rok 2015 pořídila drobný hmotný majetek v hodnotě 738 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 166 tis. Kč. Vyřazen byl drobný hmotný majetek hodnotě 379 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 47 tis. Kč. Celkem je v podrozvaze evidován drobný hmotný majetek v hodnotě 5 597 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 520 tis. Kč.

ODSTAVEC 10

Transakce, které účetní jednotka uzavřela se spřízněnou stranou:

Celkový obrat za rok 2015 s Městskou částí Praha 11 jako odběratelem a jediným akcionářem zároveň byl 42 mil. Kč. Výše závazků k 31.12.2015 vůči Mě Praha 11 činí 67 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 31.12.2015 činí odložená daň 191 251,- a je zkalkulována z rozdílných daňových a účetní zůstatkových cen dlouhodobého majetku a z pojistného z odměn za rok 2014 uhrazeného v roce 2015 a z pojistného z odměn za rok 2015 nezaplaceneho do konce ledne 2016.

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