

Výroční zpráva 2008

Jihoměstská majetková a.s.

Obsah

I.	ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI.....	3
II.	ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	4
III.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI.....	5
IV.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI	6
V.	ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU	7
VI.	NÁKLADY A VÝNOSY	10
VII.	ZPRÁVA DOZORČÍ RADY.....	12
VIII.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	13
IX.	VYJÁDŘENÍ DOZORČÍ RADY KE ZPRÁVĚ O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	17
X.	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	18
XI.	FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2008	18

I. ZÁKLADNÍ VÝSLEDKY PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

Ukazatel	Měrná jednotka	2008
Celková aktiva	tis. Kč	7 450
Stálá aktiva	tis. Kč	1 836
Základní kapitál	tis. Kč	2 000
Odpisy majetku	tis. Kč	177
Investiční výdaje	tis. Kč	2 013
Zisk před zdaněním	tis. Kč	1 299
Zisk po zdanění	tis. Kč	1 120
Průměrná mzda	Kč/zam/měsíc	22 949
Průměrný stav zaměstnanců	počet	12

II. ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené dámy, vážení pánové,

závěrem roku 2007 byla založena akciová společnost Jihoměstská majetková a.s. (dále též „JMM“). Jejím hlavním úkolem bylo vybudovat fungující společnost se zaměřením na správu majetku bytového a nebytového fondu ve vlastnictví Městské části Praha 11. Pro tento úkol byla tato společnost primárně založena svým jediným akcionářem, akciovou společností 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s..

K tomuto účelu bylo vybudováno zázemí (2 kanceláře) v přízemí objektu Tererova 1356 s nezbytným technickým a materiálním vybavením. V poměrně krátké době se stabilizovalo personální obsazení správy nebytových objektů včetně zázemí společnosti.

Vlastní činnost společnosti Jihoměstská majetková a.s. začala od 1.1.2008 převzetím správy nebytového fondu po firmě Tommi-holding, spol.s r.o.. Od 1.2.2008 se naše činnost rozšířila o zabezpečení správy kamerového systému v rámci programu Bezpečné Jižní Město. V rámci této činnosti provádíme monitoring 14 mateřských škol prostřednictvím kamerového systému a 6 bytových objektů, kde navíc máme strážní službu. Kamerový monitoring se provádí 24 hodin denně 7 dní v týdnu z multifunkčního dohledového centra umístěného v objektu Anny Drábikové 878. Od 1.4.2008 jsme převzali správu bytového fondu po společnosti IKON. Předmětem této činnosti je zajištění správy pro 1.253 bytových jednotek.

První měsíce správy se omezily na převádění smluvních vztahů s dodavateli služeb a energií, převod účetnictví a databáze předpisu nájmu. Naše snaha byla provádět standardní servis, na jaký byl zvyklý jednak mandant MČ Praha 11 a také nájemci nebytových objektů a bytových jednotek. Cílem bylo, aby naši partneři nepocitili v rámci změny správce s tím spojené problémy, které logicky každá změna bytří krátkodobě přináší. Domníváme se, že změna proběhla rychle a bez větších problémů. Účetnictví a měsíční uzávěrky jsou předávány včas a bez závažných nedostatků. Předpis nájmu je již fungující oblastí, kde informace mezi odpovědnými pracovníky Městské části Praha 11 a společnosti Jihoměstská majetková a.s. probíhají každodenně bez větších obtíží. Provozní činnost je již také zaběhnutou funkční oblastí a z našeho pohledu bez výraznějších nedostatků.

Hospodaření společnosti je 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 setkání představenstva akciové společnosti a dozorčí rady.

Vzhledem k rozrůstajícím se aktivitám společnosti bylo provedeno vnitřní rozdělení hospodaření na 4 samostatně hospodařící střediska. První středisko je správa bytového fondu, druhým je správa nebytového fondu, třetím je správa multifunkčního dohledového centra a čtvrtým střediskem je pronájem nebytových objektů. Koncem roku 2008 bylo zřízeno prozatím poslední středisko číslo pět, a to údržba zeleně.

K 31.12.2008 vykazujeme zisk ve výši 1.120 tis. Kč. Všechna střediska byla zisková, kromě střediska číslo 4 a 5.

Hlavní strategický cíl roku 2008 byl splněn. Byla vybudována samostatně fungující společnost s potencionálem růstu a rozšíření aktivit, které souvisejí se správou objektů.

Luděk Zítka
předseda představenstva

III. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název společnosti:

Sídlo společnosti:

Právní forma:

Jihoměstská majetková a.s.

Praha 4, Háje, Ocelíkova 672, PSČ 149 00

akciová společnost

Vznik společnosti:

10. prosince 2007

Identifikační číslo:

281 99 081

Zapsáno v obchodním rejstříku:

Městský soud v Praze oddíl B, vložka 12900

Telefonné spojení:

267 913 120

faxové spojení:

267 913 120

Bankovní spojení:

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

číslo účtu: 108735359/0800

Předmět činnosti:

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

Statutární orgány:

Představenstvo:

předseda představenstva: Luděk Zítka ,

místopř. představenstva: Petr Volf

člen představenstva: PaedDr. Ladislav Kárský

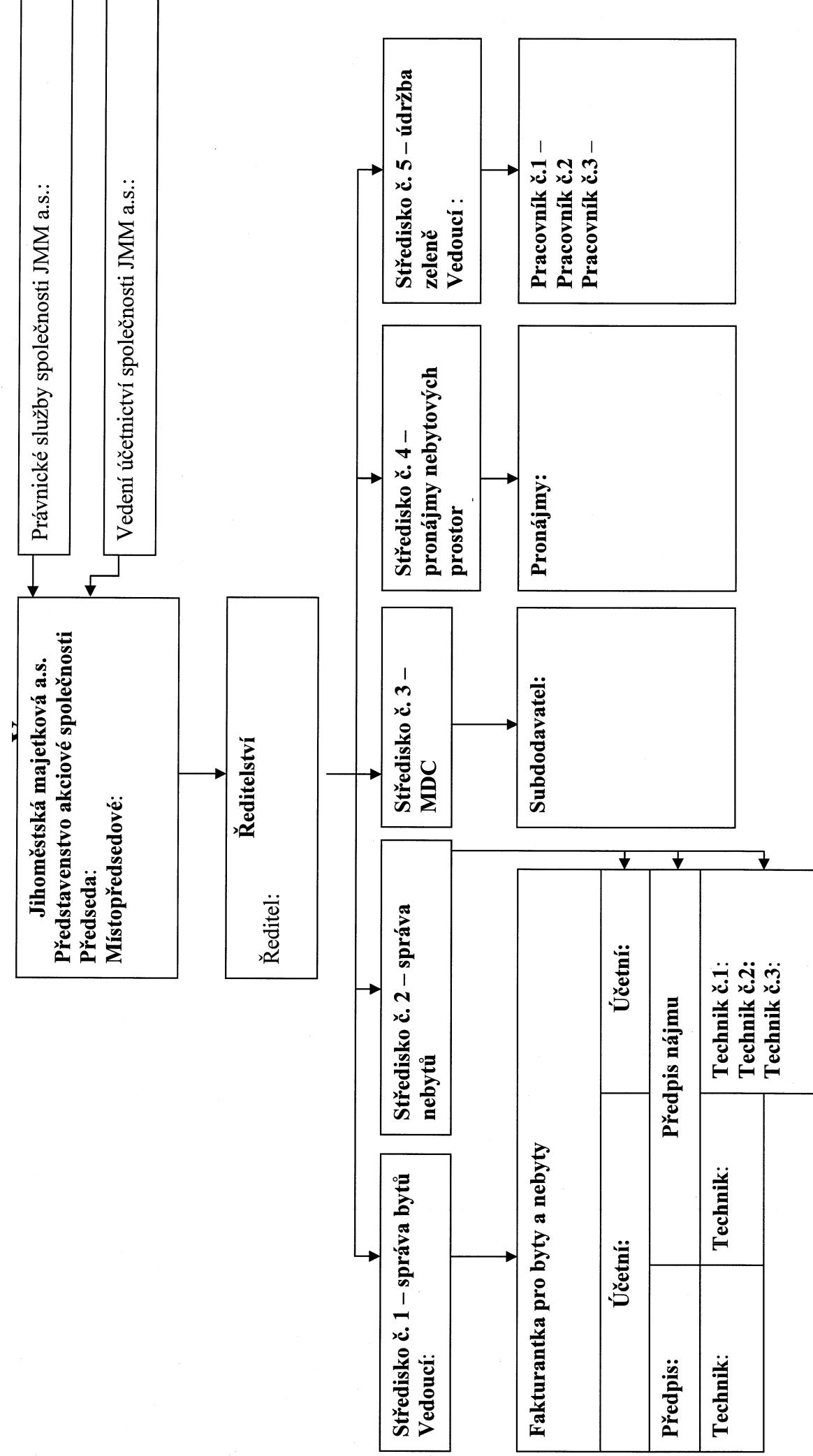
Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: Mgr. Dalibor Mlejnský

členové dozorčí rady: Barbora Karafiátová

Ing. Rudolf Kyncl

IV. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI



V. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU

Charakteristika společnosti

Jihoměstská majetková a.s. byla založena akciovou společností 1. JIHOMĚSTSKÁ 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 je 100 % vlastníkem společnosti. Společnost byla do obchodního rejstříku zapsána dne 10. prosince 2007. Sídlo společnosti je v Praze 4, Hájích, Ocelíkova ulice č.p. 672. Kanceláře společnosti, a tím i adresa pro styk s veřejností, jsou na adresě Tererova 1356 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. Společnost nahradila dosavadního správce nebytových objektů společnost TOMMI-holding, spol. s r.o. K 31. prosinci 2008 zaměstnávala společnost 16 stálých zaměstnanců. Za celý rok 2008 byl průměrný počet zaměstnanců 12.

Charakteristika výsledků za rok 2008

Společnost hospodařila v prvním roce své činnosti se ziskem.

Celkové investiční výdaje byly v objemu 2.013 tis. Kč. Investice byly směrovány především do pořízení počítacové techniky, softwaru, vozového parku a stroje údržby zeleně.

Majetek společnosti není zatížen žádnými zástavními právy nebo jinými omezeními.

Akciová společnost splnila všechny své závazky, odvodové a daňové povinnosti. V roce 2008 byl vytvořen zisk 1.120 tis. korun po zdanění.

Předmět činnosti

Nejvýznamnějším druhem činnosti je správa bytových a nebytových objektů, zajišťování provozu kamerového systému v rámci programu Bezpečné Jižní Město a pronájmy nebytových objektů.

Hospodářské výsledky jednotlivých středisek

1. Správa bytových objektů

Tato činnost je vykonávána na základě uzavřené mandátní smlouvy s Městskou částí Praha 11. Předmětem smlouvy je správa 1.253 bytů. Představuje jeden z hlavních zdrojů tržeb společnosti. Za rok 2008 bylo dosaženo zisku 792 tis.Kč po zdanění.

2. Správa nebytových objektů

Tato činnost je vykonávána na základě uzavřené mandátní smlouvy s Městskou částí Praha 11. Předmětem smlouvy je správa 30 nebytových objektů a správa pozemků. Představuje jeden z dalších hlavních zdrojů tržeb společnosti. Za rok 2008 bylo dosaženo zisku 223 tis.Kč po zdanění.

3. Provoz multifunkčního dohledového centra

Tato činnost je vykonávána na základě uzavřené smlouvy o dílo s Městskou částí Praha 11. Předmětem smlouvy je zabezpečení bezpečnostního a kamerového systému Městské části Praha 11. Představuje jeden z dalších hlavních zdrojů tržeb společnosti. Za rok 2008 bylo dosaženo zisku 188 tis.Kč po zdanění.

4. Pronájmy nebytových objektů

Tato činnost je vykonávána na základě uzavřených nájemních smluv s Městskou částí Praha 11. Nebytové objekty jsou dále podnajímány třetím osobám. Za rok 2008 bylo dosaženo ztráty 54 tis.Kč. Důvodem ztráty byly provedené opravy v pronajímaných objektech. Představenstvo společnosti Jihoměstská majetková a.s. rozhodlo, že toto středisko jako jediné nebude dlouhodobě vykazovat vyšší zisky.

Přehled vynaložených oprav v pronajatých objektech:

K Milíčovu 674	259 tis.Kč (malování vnitřních prostor)
Mendelova 550	110 tis. Kč (opravy slaboproudů)
Jírovcovo náměstí 1782	1.478 tis.Kč (malování vnitřních prostor, výměna PVC, zednické opravy)
IC Chodov	4 tis. Kč
CELKEM	1.851 tis.Kč

5. Údržba zeleně

Tato činnost je vykonávána v rámci uzavřené mandátní smlouvy s Městskou částí Praha 11. Za rok 2008 bylo dosaženo ztráty 31 tis.Kč. Důvodem ztráty byl pořízený majetek (stroj) k zabezpečení zimního úklidu a údržby chodníků.

Výhled na rok 2009

V roce 2009 očekáváme hospodářské výsledky odpovídající roku 2008. V oblasti správy bytového fondu je plánováno převzetí cca 970 bytových jednotek do správy JMM po správní firmě TOMMI-holding, spol. s.r.o. a převzetí cca 200 bytových jednotek do správy JMM po správní firmě CENTRA a.s.. Celkový počet spravovaných bytových jednotek bude k 1. 7. 2009 v objemu cca 2.415 bytů.

Z tohoto důvodu bude nutné přijmout dostatečné množství kvalifikovaných zaměstnanců. Pro tyto zaměstnance je nutné vybudovat nové moderní zázemí odpovídající snaze o poskytování kvalitního servisu v oblasti správy nemovitostí.

Dalším úkolem do roku 2009 je rozvíjet činnost a rozsah služeb střediska údržby zeleně. Cílem tohoto střediska je pokrýt veškeré potřeby spravovaných objektů z hlediska údržby zeleně a úklidu chodníků vlastními silami.

V oblasti služeb zabezpečení kamerového systému v rámci programu Bezpečné Jižní Město, bude v roce 2009 pokračovat napojování kamer základních škol do multifunkčního dohledového centra. Dále bude rozšířen počet bytových objektů se stálým dohledem (vrátnic). Plánuje se také zavedení stálé kontroly budov a přiléhajícího okolí na území Městské části Praha 11 prostřednictvím vybraných obyvatel jednotlivých okrsků.

V průběhu roku 2009 společnost Jihoměstská majetková a.s. získá certifikaci jakosti ISO 9001:2001 a systému environmentálního managementu z hlediska ochrany životního prostředí ČSN EN ISO 14001:2005. Od 1.7.2009 bude systém jakosti ISO zaveden do vnitřních směrnic společnosti Jihoměstská majetková a.s..

Hlavním cílem společnosti je udržet postavení Jihoměstské majetkové a.s. jako generálního partnera Městské části Praha 11 pro oblast správy nemovitostí, podílet se na všech akcích Městské části Praha 11 v této oblasti zájmu a rozvíjet objem správy o další objekty.

Akcie a akcionáři

Jediným akcionářem společnosti je akciová společnost 1. JIHMĚSTSKÁ a.s.

Byly vydány 2 kmenové akcie v listinné podobě, na jméno, s číselným označením 1 a 2 o jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč/akcii.

Ostatní

Účetní jednotka nemá organizační složku v zahraničí.

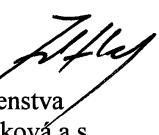
Společnost během období roku 2008 neměla aktivity v ochraně životního prostředí.

Společnost během období roku 2008 neměla aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Po konci rozvahového dne nenastaly žádné výjimečné skutečnosti.

V Praze 21.5.2009

Luděk Zítka
předseda představenstva
Jihoměstská majetková a.s.



VI. NÁKLADY A VÝNOSY

Firma : Jihoměstská majetková a.s. 2008
 Zpracoval : Ing. Martina Menclová 20.05.2009

Účet	Popis	2007/12-2008/12	2007/12-2008/12
501001	Kancelářské potřeby	90 927,88	90 927,88
501002	Spotřební materiál	135 679,02	135 679,02
501003	PHM a autonáplně	31 994,05	31 994,05
501004	Drobný majetek do 3999,-	304 669,60	304 669,60
501005	Materiál na údržbu zeleně	11 204,80	11 204,80
501010	Ostatní výdaje	66 971,55	66 971,55
501100	Drobný majetek od 4000,- do 39999,-	666 931,36	666 931,36
501999	Nedaňová spotřeba	4 474,50	4 474,50
501xxx		1 312 852,76	1 312 852,76
502051	Služby Tererova 1356-08	36 276,53	36 276,53
502052	Služby Tererova 1356-09	32 265,53	32 265,53
502053	Služby Anny Drábíkové 878/1	16 061,00	16 061,00
502054	Služby Anny Drábíkové 534/3	23 744,00	23 744,00
502100	Spotřeba energie a služeb K Milíčovu 674	523,00	523,00
502200	Spotřeba energie a služeb Mendelova 550	7 038,01	7 038,01
502xxx		115 908,07	115 908,07
511001	Opravy a udržování	39 260,70	39 260,70
511002	Opravy a udržování auta	21 969,06	21 969,06
511100	Opravy a udržování K Milíčovu 674	259 309,00	259 309,00
511400	Opravy a udržování IC Chodov	3 900,00	3 900,00
511500	Opravy a udržování Campanus	1 477 591,30	1 477 591,30
511xxx		1 802 030,06	1 802 030,06
512001	Cestovné auto	31 117,20	31 117,20
512002	Cestovné MHD	7 134,00	7 134,00
512003	Stravné	1 136,00	1 136,00
512xxx		39 387,20	39 387,20
513001	Reprezentace	2 221,00	2 221,00
513xxx		2 221,00	2 221,00
518001	Telefon a internet	64 557,26	64 557,26
518002	Mobil a internet	163 933,42	163 933,42
518003	Účetní, daňové a právní služby	383 500,00	383 500,00
518004	Softwarové, IT služby a internet	497 290,00	497 290,00
518005	Náklady na multifunkční dohledové centru	1 408 800,00	1 408 800,00
518006	Administrativní služby	256 137,00	256 137,00
518007	Odvoz odpadu	48 076,26	48 076,26
518008	Úklidové práce	385 920,00	385 920,00
518009	Ostraha garáže	549 200,00	549 200,00
518010	Ostatní služby	214 891,02	214 891,02
518011	Poštovné	8 867,00	8 867,00
518012	Reklama a inzerce	100 378,13	100 378,13
518013	Zajištění provozu vrátnic	5 746 894,00	5 746 894,00
518014	Software	15 591,56	15 591,56
518015	Údržba zeleně	3 750,00	3 750,00
518051	Nájemné Tererova 1356-08	47 779,00	47 779,00
518052	Nájemné Tererova 1356-09	53 960,00	53 960,00
518053	Nájemné Anny Drábíkové 878/1	24 516,00	24 516,00
518054	Nájemné Anny Drábíkové 534/3	43 200,00	43 200,00
518071	Leasing Škoda Fabia 9A21878	45 578,03	45 578,03
518072	Leasing Škoda Fabia 9A79119	6 152,99	6 152,99
518100	Nájemné K Milíčovu 674	2 657 233,94	2 657 233,94
518200	Nájemné Mendelova 550	1 261 394,12	1 261 394,12
518300	Nájemné Markušova 1555	51 324,00	51 324,00
518400	Nájemné IC Chodov	35 292,60	35 292,60
518500	Nájemné Campanus	1 167 840,76	1 167 840,76
518999	Nedaňové služby	1 110,00	1 110,00
518xxx		15 243 167,09	15 243 167,09

Účet	Popis	2007/12-2008/12	2007/12-2008/12
521001	Mzdové náklady	3 259 345,00	3 259 345,00
521002	Mzdové náklady - DPP	45 350,00	45 350,00
521xxx		3 304 695,00	3 304 695,00
523001	Odměny členům orgánů společnosti	240 000,00	240 000,00
523xxx		240 000,00	240 000,00
524001	Sociální pojištění	853 681,00	853 681,00
524002	Zdravotní pojištění	317 101,00	317 101,00
524003	Zákonné pojištění odpovědnosti	12 887,00	12 887,00
524xxx		1 183 669,00	1 183 669,00
531001	Silniční daň	2 722,00	2 722,00
531xxx		2 722,00	2 722,00
538001	Ostatní daně a poplatky	5 472,00	5 472,00
538xxx		5 472,00	5 472,00
544001	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	1 610,50	1 610,50
544xxx		1 610,50	1 610,50
545001	Ostatní pokuty a penále	6 209,00	6 209,00
545xxx		6 209,00	6 209,00
548001	Haléřové vyrovnaní	-2,66	-2,66
548002	Krácení nároku u DPH	265 408,00	265 408,00
548xxx		265 405,34	265 405,34
551001	Odpisy dlouh.hmotného majetku	101 911,00	101 911,00
551002	Odpisy dlouh.nehmotného majetku	75 148,00	75 148,00
551xxx		177 059,00	177 059,00
563001	Kurzová ztráta	5 272,94	5 272,94
563xxx		5 272,94	5 272,94
568001	Bankovní poplatky	16 634,51	16 634,51
568002	Pojištění majetku	18 689,67	18 689,67
568003	Pojištění odpovědnosti	21 566,39	21 566,39
568004	Pojištění auta	6 678,04	6 678,04
568xxx		63 568,61	63 568,61
591001	Daň z příjmů z běžné činnosti	179 430,00	179 430,00
591xxx		179 430,00	179 430,00
xxxxxx	NÁKLADY	23 950 679,57	23 950 679,57
602001	Správa bytového fondu	-4 487 122,69	-4 487 122,69
602002	Správa nebytového fondu	-3 215 446,03	-3 215 446,03
602003	Služby multifunkčního dohledového centra	-7 580 400,00	-7 580 400,00
602004	Úklid objektu	-1 085 424,00	-1 085 424,00
602005	Údržba zeleně	-82 851,00	-82 851,00
602006	Zajištění provozu vrátnic	-1 209 600,00	-1 209 600,00
602010	Ostatní služby	-146 899,80	-146 899,80
602100	Nájemné K Milíčovu 674	-3 840 403,07	-3 840 403,07
602200	Nájemné Mendelova 550	-1 467 878,70	-1 467 878,70
602300	Nájemné Markušova 1555	-51 324,00	-51 324,00
602400	Nájemné IC Chodov	-72 601,92	-72 601,92
602500	Nájemné Campanus	-1 810 353,42	-1 810 353,42
602xxx		-25 050 304,63	-25 050 304,63
642001	Tržby z prodeje materiálu	-15 933,00	-15 933,00
642xxx		-15 933,00	-15 933,00
648001	Haléřové vyrovnaní	-2,33	-2,33
648xxx		-2,33	-2,33
662001	Úroky z běžného účtu	-3 525,45	-3 525,45
662xxx		-3 525,45	-3 525,45
663001	Kurzový zisk	-484,50	-484,50
663xxx		-484,50	-484,50
xxxxxx	VÝNOSY	-25 070 249,91	-25 070 249,91
xxxxxx	ZISK	-1 119 570,34	-1 119 570,34

VII. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Jihoměstská majetková a.s

Dozorčí rada

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 2008 a prováděla další kontroly se zaměřením na oblast organizační, obchodní a ekonomickou, zejména s důrazem na legislativní změny, které nastaly v průběhu roku 2008. 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 závady.

Dozorčí rada projednala dle čl. 25 odst. 2b). a 6). stanov společnosti zprávu představenstva o podnikatelské činnosti a stavu jejího majetku za rok 2008.

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 2008 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2008 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2008.

V Praze dne 21.5.2009

Mgr. Dalibor Mlejnský
předseda dozorčí rady

VIII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBA MI

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami dle zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (§66a odst. 9).

Účetní období: 10.12.2007 – 31.12.2008

Předkládá představenstvo: **Luděk Zítka** předseda představenstva
Petr Wolf místopředseda představenstva
PaedDr. Ladislav Kárský člen představenstva

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovaná dle § 66a odst. 9 Obchodního zákoníku je připojena k výroční zprávě společnosti.

V Praze dne 21.5.2009

I. Obecné údaje

Ovládající osoba:

1. JIHMĚSTSKÁ a.s.

IČ: 27928641

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12138

Ovládající osoba je obchodní společnost, která se zabývá zejména reklamní činností a projekty pro Městskou část Praha 11, jako je například projekt Bezpečné Jižní Město. Podobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti a výpis z obchodního rejstříku.

1. JIHMĚSTSKÁ a.s. je 100% vlastněna jediným akcionářem Městskou částí Praha 11, IČ: 02231126, se sídlem Praha 4, Ocelíkova 672/1.

Ovládaná osoba zpracovávající zprávu:

Jihoměstská majetková a.s.

IČ: 28199081

se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672, PSČ 149 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900

Ovládaná osoba je obchodní společnost, která se zabývá zejména správou a údržbou nemovitého majetku a poskytováním služeb. Podobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti a výpis z obchodního rejstříku.

Vztah mezi ovládající a ovládanou osobou:

Ovládající osoba 1. JIHMĚSTSKÁ je jediným akcionářem a vlastní 100 % ovládané akciové společnosti Jihoměstská majetková a.s..

Propojené osoby - osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Jihoměstská parkovací a.s.

IČ: 28201981

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12982

Propojená osoba je obchodní společnost, která se zabývá zejména správou a údržbou nemovitého majetku a poskytováním služeb. Podobně je předmět podnikání specifikován ve stanovách společnosti a výpis z obchodního rejstříku.

II. Způsob ovládání

Ovládající osoba 1. JIHMĚSTSKÁ a.s. je ovládající osobou podle § 66a Obchodního zákoníku a zároveň ovládající osobou výše uvedené propojené osoby.

Osoba ovládající byla v účetním období majitelem 2 ks akcií ovládané osoby představujících 100% akcií ovládané osoby a byla a je tak 100% akcionářem ovládané osoby.

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 s ovládající osobou

Smlouva č. 1 bez čísla

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Předmět: nájem nebytových prostor
Účinnost smlouvy: od 30.4.2008 do 31.12.2008

Cena: dohodou

Způsob úhrady: měsíčně převodem

Obchodní smlouvy uzavřené mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Nejsou žádné smlouvy

Na základě shora uvedených smluv a jejích dodatků dochází k předávání nemovitého majetku a je upravována výše nájemného za užívání tohoto majetku. K újmě společnosti Jihoměstská majetková a.s. na základě těchto smluvních vztahů nedošlo.

O předání a převzetí majetku sepisuje přebírající a předávající protokoly, celkové změny objemu majetku a nájemního vztahu se promítají do dodatků.

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

Žádné právní úkony v zájmu propojených osob nebyly v účetním období 2008 konány.

V. Opatření

V průběhu účetního období ani 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 2008 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 neuzavřela ovládaná osoba v roce 2008 jiné smlouvy s ovládající osobou nebo osobou ovládaným 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.

Luděk Zítka
předseda představenstva



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

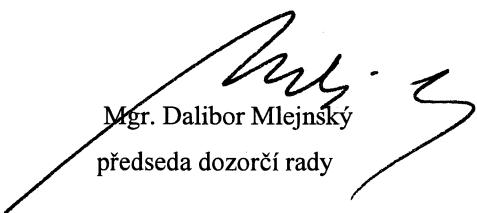
Jihoměstská majetková a.s.

Dozorčí rada

Dozorčí rada společnosti Jihoměstská majetková, a.s., v souladu s § 66, písm. a), odst. 9 Obchodního zákoníku přezkoumala zprávu za období 10.12.2007 – 31.12.2008 o vztazích mezi propojenými osobami, kterou předložilo představenstvo společnosti.

Dozorčí rada nemá ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami připomínek a dle § 66, písm. a), odst. 10 Obchodního zákoníku a v souladu s čl. 25 odst. 7) stanov společnosti podává informaci o přezkoumání této zprávy valné hromadě společnosti.

V Praze dne 21.5.2009


Mgr. Dalibor Mlejnský
předseda dozorčí rady

X. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora je přiložena v příloze č.1

XI. FINANČNÍ ČÁST - ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2008

Účetní závěrka obsahuje:

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

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1

14900 Praha 4, Háje
IČO : 28 19 90 81

Auditorské ověření účetní závěrky k 31. 12. 2008

Auditor: Ing. Jiří Huml

Auditorské ověření je provedeno ve 3 vyhotoveních
Z toho : 2x účetní jednotka
 1x auditor



Zpráva nezávislého auditora

Zpráva auditora určená pro akcionáře Jihoměstská majetková a.s. IČ 28199081.

Ověřil jsem přiloženou účetní závěrku společnosti Jihoměstská majetková a.s., tj. rozvahu k 31. 12. 2008, výkaz zisků a ztráty (přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích) za období od 10. 12. 2007 do 31. 12. 2008 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku:

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti Jihoměstská majetková a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnut, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora:

Mojí úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou míru jistoty, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnut vhodné auditorskými postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použití účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domnívám se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora k účetní závěrce:

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Jihoměstská majetková, a.s. k 31. 12. 2008 a nákladů a výsledku jejího hospodaření (a peněžních toků) za rok 2008 v souladu s českými účetními předpisy.

V Hejtmánkovicích dne: 11. května 2009

Auditorské ověření jsem provedl jako nezávislý auditor zapsaný v Komoře auditorů České republiky dne 10. 7. 1996 pod pořadovým číslem 1608.

Ing. Jiří Huml
Hejtmánkovice 4
550 01 Broumov



[Handwritten signature]

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2008

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1
Praha 4, Háje
14900

IČ
2 8 1 9 9 0 8 1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	7 629	-177	7 452	0
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	2 013	-177	1 836	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.8.)	004	273	-75	198	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3.	Software	007	273	-75	198	0
4.	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5.	Goodwill	009	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.9.)	013	1 740	-102	1 638	0
B. II. 1.	Pozemky	014	0	0	0	0
2.	Stavby	015	0	0	0	0
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	1 740	-102	1 638	0
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídící osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	5 365	0	5 365	0
C. I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.6.)	032	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál	033	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3.	Výrobky	035	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	0	0	0	0
5.	Zboží	037	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II. 1. až C.II.8.)	039	26	0	26	0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	041	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	046	26	0	26	0
8.	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	048	3 336	0	3 336	0
C.III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	1 685	0	1 685	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídící osoba	050	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	054	372	0	372	0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1 200	0	1 200	0
8.	Dohadné účty aktivní	056	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	057	79	0	79	0
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1 až C.IV.4)	058	2 003	0	2 003	0
C.IV.1.	Peníze	059	6	0	6	0
2.	Účty v bankách	060	1 997	0	1 997	0
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	063	251	0	251	0
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	251	0	251	0
2.	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	7 452	0
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.)	068	3 120	0
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	2 000	0
A. I.1.	Základní kapitál	070	2 000	0
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3.	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. II.1 až A. II.4)	073	0	0
A. II.1.	Emisní ážio	074	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077	0	0
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	078	0	0
A. III.1.	Zákonné rezervní fond / Nedělitelný fond	079	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	080	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	081	0	0
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083	0	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	084	1 120	0
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	085	4 263	0
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	086	0	0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmů	089	0	0
4.	Ostatní rezervy	090	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II. 1. až B.II.10.)	091	14	0
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	0	0
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	093	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	094	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	0	0
6.	Vydané dluhopisy	097	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	099	0	0
9.	Jiné závazky	100	14	0
10.	Odložený daňový závazek	101	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	102	4 249	0
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	2 316	0
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	104	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	105	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	107	239	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	150	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	213	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	1 116	0
9.	Vydané dluhopisy	111	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	112	70	0
11.	Jiné závazky	113	145	0
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	114	0	0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117	0	0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	118	69	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	0	0
2.	Výnosy příštích období	120	69	0

Sestaveno dne: 4.5.2009

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě honoráře nebo smlouvy

Podpisový záznam:

Osoba odpovědná za účetnictví:
Rostislav KorbelOsoba odpovědná za účetní závěrku:
Rostislav Korbel

[Handwritten signature]
Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1 ①
149 00 Praha 4 - Háje
IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
e-mail: info@jihomestska.cz

[Handwritten signature]
Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1 ①
149 00 Praha 4 - Háje
IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
e-mail: info@jihomestska.cz

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2008
(v celých tisících Kč)

IČ
2 8 1 9 9 0 8 1

Název a sídlo účetní jednotky
Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1
Praha 4, Háje
14900

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	25 050	0
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	25 050	0
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3.	Aktivace	07	0	0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	18 516	0
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	1 429	0
2.	Služby	10	17 087	0
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. -B.)	11	6 534	0
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	4 729	0
C. 1.	Mzdové náklady	13	3 305	0
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	240	0
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 184	0
4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	8	0
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	177	0
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů (III.1. + III.2.)	19	16	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		0
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	16	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	0	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	273	0
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+). až V.)	30	1 363	0

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	4	0
N.	Nákladové úroky	43	0	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	69	0
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	- 64	0
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	179	0
Q. 1.	- splatná	50	179	0
2.	- odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	1 120	0
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55	0	0
S. 1.	- splatná	56	0	0
2.	- odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58	0	0
T.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	1 120	0
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	1 299	0

Sestaveno dne: 4.5.2009

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě honoráře nebo smlouvy

Podpisový záznam:

Osoba odpovědná za účetnictví:
Rostislav KorbelOsoba odpovědná za účetní závěrku:
Rostislav Korbel

Jihoměstská majetková a.s.
 Ocelíkova 67/2/1 ①
 149 00 Praha 4 - Háje
 IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
 e-mail: info@jihomestska.cz

Jihoměstská majetková a.s.
 Ocelíkova 67/2/1 ①
 149 00 Praha 4 - Háje
 IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
 e-mail: info@jihomestska.cz

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

ODSTAVEC 1

Firma: Jihoměstská majetková a.s.

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

IČO: 28199081

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

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

Rozvahový den: 31.12.2008

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

Okamžik sestavení účetní závěrky: 4.5.2009

Rostislav Korbel

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

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

V Praze

dne 4.5.2009

Rostislav Korbel

Podpisový záznam

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

1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. 100 %

Jména a příjmení členů statutárních orgánů:

Luděk Zítka - předseda představenstva

Petr Volf - místopředseda představenstva

PaedDr. Ladislav Kárský - člen představenstva

Jménem společnosti jedná předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva vždy s jedním členem představenstva společně nebo tři členové představenstva společně.

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Mgr. Dalibor Mlejnský - předseda dozorčí rady

Barbora Karafiátová - člen dozorčí rady

Ing. Rudolf Kyncl - člen dozorčí rady

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

Společnost organizuje a řídí představenstvo akciové společnosti a ředitel akciové společnosti Rostislav Korbel, který dále odpovídá za provoz a hospodaření společnosti, realizuje rozhodnutí představenstva společnosti a ve spolupráci s představenstvem určuje základní koncepci rozvoje aktivit společnosti. Ředitel je oprávněn ve věcech akciové společnosti jednat v rozsahu oprávnění statutárního orgánu.

Popis změn a dodatků provedených v uplynulém ÚO v obchodním rejstříku:

Akciová společnost byla do obchodního rejstříku zapsána dne 10.12.2007.

Jediným akcionářem je 1. JIHOMĚSTSKÁ a.s. se 2 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 mil. Kč, základní kapitál je tedy 2 mil. Kč.

ODSTAVEC 3

Prům. přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 12 Osobní náklady: 4728364

Členové řídících orgánů (počet): 1 Osobní náklady: 864950

Odměny osobám, které jsou statutárním orgánem: 180000

Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů: 60000

ODSTAVEC 5

Použité obecné účetní zásady:

Společnost se řídí ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a Českými účetními standardy.

Použité účetní metody:

Řídí se obecnými účetními zásadami.

Způsob oceňování:

Majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou zahrnující cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady jako je dopravné, poštovné a balné. K 31.12.2008 společnost neeviduje žádné zásoby.

Způsob odpisování:

Společnost daňově odepisuje majetek dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů rovnoměrným způsobem, účetní odpisy jsou stanoveny dle doby použitelnosti s přesností na měsíce. Majetek se účetně odepisuje od měsíce následujícího po zařazení do používání. Drobný 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 1 739 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v hodnotě 273 tis. Kč.

Odchyly od věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví:

V uplynulém účetním období nenastaly žádné odchyly.

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 7

Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti:

Pohledávky:	Závazky:
0 - 30 dní	15 tis. Kč
31 - 90 dní	26 tis. Kč
	35 tis. Kč

Ostatní pohledávky a závazky, které společnost eviduje k 31.12.2008 jsou před lhůtou splatnosti.

Pronajatý majetek:

Společnost má pronajaty nebytové prostory na adrese Tererova 1356, Praha 4, kde jsou umístěny kanceláře společnosti. Dále má pronajaty prostory na adrese Anny Drábíkové 534/3, které slouží také k administrativním účelům a prostory na adrese Anny Drábíkové 878/1 pro účely multifunkčního dohledového centra.

Další pronajaté prostory objektů K Milíčovu 674, Mendelova 550, Markušova 1555, Informační centrum Chodov a Jírovcovo náměstí 1782 na Praze 4 slouží k dalšímu podnájmu. Společnost má na základě smlouvy o finančním leasingu pronajata dvě osobní auta Škoda Fabia na dobu 5ti let.

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 2008 pořídila drobný hmotný majetek v hodnotě 655 tis. Kč a drobný nehmotný majetek v hodnotě 9 tis. Kč.

Cizí majetek:

Společnost má na základě smlouvy o finančním leasingu pronajata dvě osobní auta Škoda Fabia. Celková hodnota závazků evidovaná v podrozvaze z titulu těchto leasingů je 720 tis. Kč.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 10.12.2007 do 31.12.2008

(v celých tisících Kč)

IČO: 28199081

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.

Ocelíkova 672/1

Praha 4, Háje

14900

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	0	0
PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	1 299	0
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	173	0
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	177	0
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	0	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s vyj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	-4	0
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.	1 472	0
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	719	0
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-3 612	0
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	4 331	0
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	0	0
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespadající do PP a ekv.	0	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	2 191	0
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	0	0
A.4.	Přijaté úroky (+)	4	0
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za doměrky za minulé období (-)	-179	0
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. úč. př. včetně daně z příjmů z mimoř. čin.	0	0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	2 016	0

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 2 013	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 2 013	0
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.	0	0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	2 000	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)	2 000	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	2 000	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	2 003	0
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	2 003	0

Sestaveno dne: 4.5.2009

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě honoráře nebo smlouvy

Podpisový záznam:

Osoba odpovědná za účetnictví:
Rostislav Korbel

Osoba odpovědná za účetní závěrku:
Rostislav Korbel

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1 ①
149 00 Praha 4 - Háje
IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
e-mail: info@jihomestska.cz

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1 ①
149 00 Praha 4 - Háje
IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
e-mail: info@jihomestska.cz

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 10.12.2007 do 31.12.2008
 (v celých tisících Kč)

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

IČO: 28199081

Název a sídlo účetní jednotky

Jihoměstská majetková a.s.
 Ocelíkova 672/1
 Praha 4, Háje
 14900

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)			
A.1.	Počáteční stav	2 000	0
A.2.	Zvýšení	0	0
A.2.	Snížení	0	0
A.3.	Konečný zůstatek	2 000	0
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)			
B.1.	Počáteční stav	0	0
B.2.	Zvýšení	0	0
B.3.	Snížení	0	0
B.4.	Konečný zůstatek	0	0
C. A. +/- B. se zohledněním účtu 252			
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	2 000	0
C.2.	počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů	0	0
C.3.	Změna stavu účtu 252	0	0
C.4.	Konečný zůstatek účtu 252	0	0
C.5.	Konečný zůstatek a. +/- B.	2 000	0
D. Emisní ážio			
D.1.	Počáteční stav	0	0
D.2.	Zvýšení	0	0
D.3.	Snížení	0	0
D.4.	Konečný zůstatek	0	0
E. Rezervní fondy			
E.1.	Počáteční stav	0	0
E.2.	Zvýšení	0	0
E.3.	Snížení	0	0
E.4.	Konečný zůstatek	0	0

IČO: 28199081

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
F. Ostatní fondy ze zisku			
F.1.	Počáteční zůstatek	0	0
F.2.	Zvýšení	0	0
F.3.	Snížení	0	0
F.4.	Konečný zůstatek	0	0
G. Kapitálové fondy			
G.1.	Počáteční zůstatek	0	0
G.2.	Zvýšení	0	0
G.3.	Snížení	0	0
G.4.	Konečný zůstatek	0	0
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření			
H.1.	Počáteční zůstatek	0	0
H.2.	Zvýšení	0	0
H.3.	Snížení	0	0
H.4.	Konečný zůstatek	0	0
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)			
I.1.	Počáteční zůstatek	0	0
I.2.	Zvýšení	0	0
I.3.	Snížení	0	0
I.4.	Konečný zůstatek	0	0
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)			
J.1.	Počáteční zůstatek	0	0
J.2.	Zvýšení	0	0
J.3.	Snížení	0	0
J.4.	Konečný zůstatek	0	0
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	1 120	0

Sestaveno dne: 4.5.2009

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa nemovitostí na základě honoráře nebo smlouvy

Podpisový záznam:

Osoba odpovědná za účetnictví:

Rostislav Korbel

Osoba odpovědná za účetní závěrku:

Rostislav Korbel


Jihoměstská majetková a.s.

Ocelíkova 67/2/1 ①
149 00 Praha 4 - Háje
IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
e-mail: info@jihomestska.cz


Jihoměstská majetková a.s.

Ocelíkova 67/2/1 ①
149 00 Praha 4 - Háje
IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
e-mail: info@jihomestska.cz